

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,
nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 28/2022

PARTE CREDITRICE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A,
C.F. - P.IVA 05828330638 , con sede legale in Via Santa Brigida n. 39 , 80133 Napoli

PARTE ESECUTATA:

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: S.P.A
c/o Avv. Luigi Fiorillo - fiorillo@pec.fiorilloeassociati.it
Viale Giuseppe Mazzini n. 134- 00195 Roma

PARTE ESECUTATA:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Damiano Velluti - damiano.velluti@pecavvocatitivoli.it



Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 28/2022	1
Sommario	2
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Lotto unico	6
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Livello qualitativo e Stato conservativo	7
Consistenza	8
Dati Catastali	10
Censo, livello, usi civici	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stato di occupazione	12
Provenienze ultraventennali dei beni	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie	13
Normativa edilizia	13
Regolarità edilizia	15
Vincoli ed oneri condominiali	16
Attestazione Prestazione Energetica (APE)	16
Stima	16
Lotto unico	16
Particolarità da segnalare	18
Elenco allegati	19



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Zagarolo (RM), Via Colle Mainello, n. 124 (catastalmente Via Colle Mainello Vecchio s.n.c.), una zona periferica a 4 Km dal centro storico di Zagarolo, a 7,5 Km dal Casello A1 San Cesareo ed a 10,5 Km dalla stazione di Monte Compatri-Pantano, capolinea sud della linea C della metropolitana di Roma.

Il lotto risulta essere un villino unifamiliare, costruito nell'anno 1979, posto su 4 livelli, i piani terra e primo a destinazione residenziale, il piano secondo sottotetto a destinazione locale tecnico mentre il piano interrato destinato a cantina, il tutto circondato dalla corte esclusiva. L'immobile risulta allo stato "rustico", per il quale è stata presentata al comune di Zagarolo istanza di Condono Edilizio ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 in data 29/03/19 al protocollo n. 8496

L'unità immobiliare risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM), Via Colle Mainello, n. 124 (catastalmente Via Colle Mainello Vecchio s.n.c.), distinta in catasto al Foglio 27 - Particella 704 - Subalterni 1 e 3 graffati, categoria A7, piano S1-T-1-2, consistenza 9 vani.

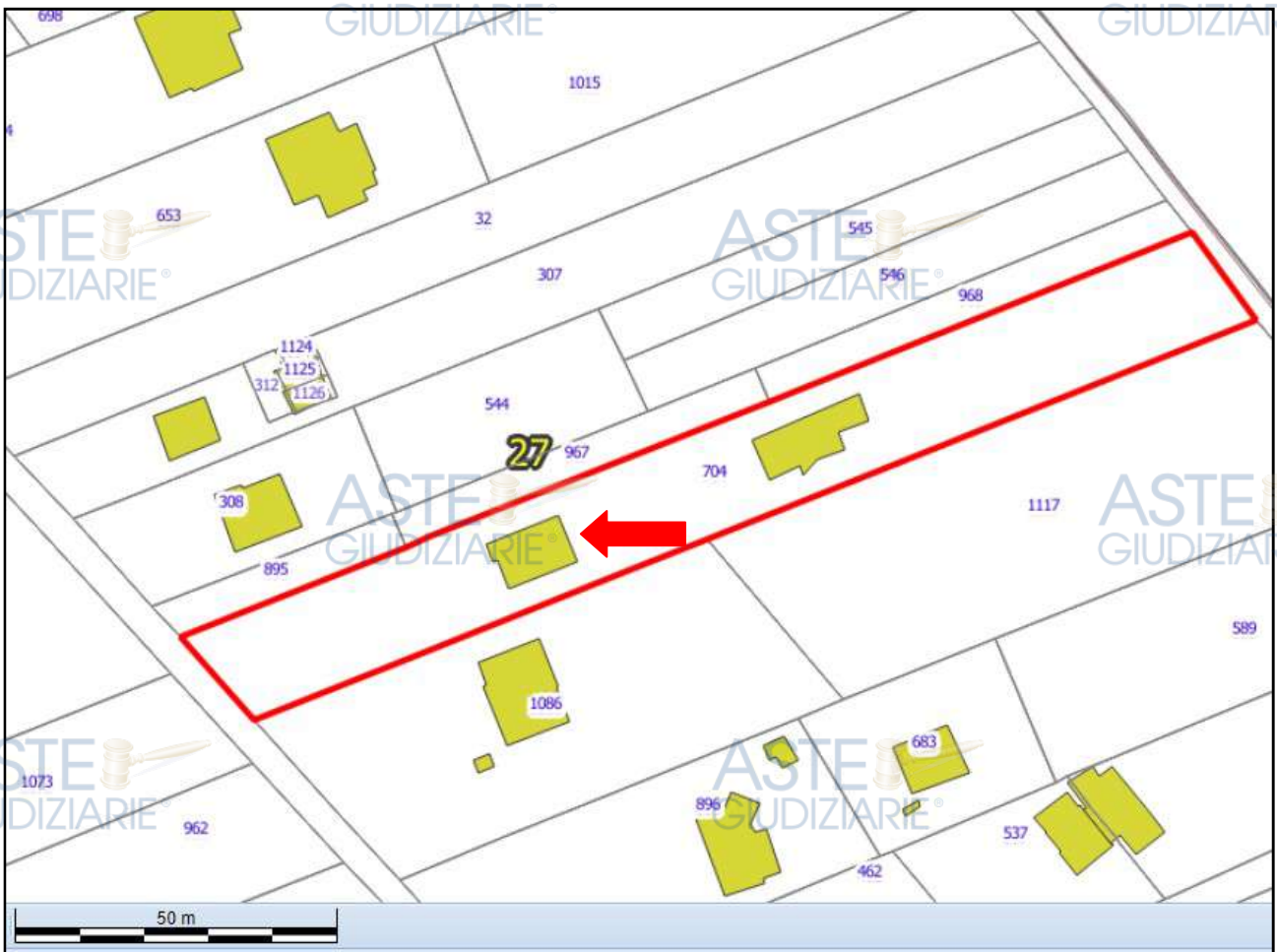


Foto satellitare

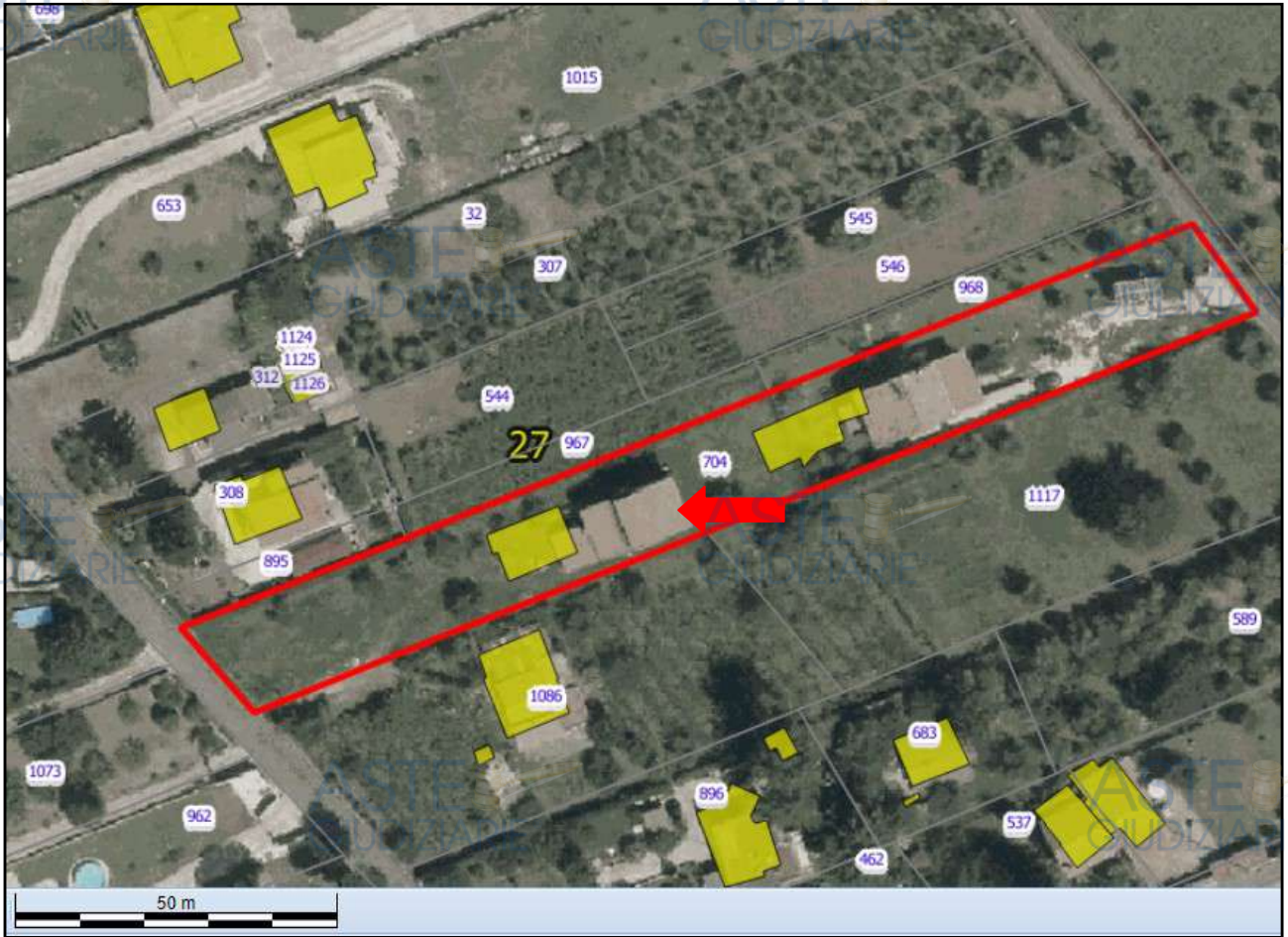




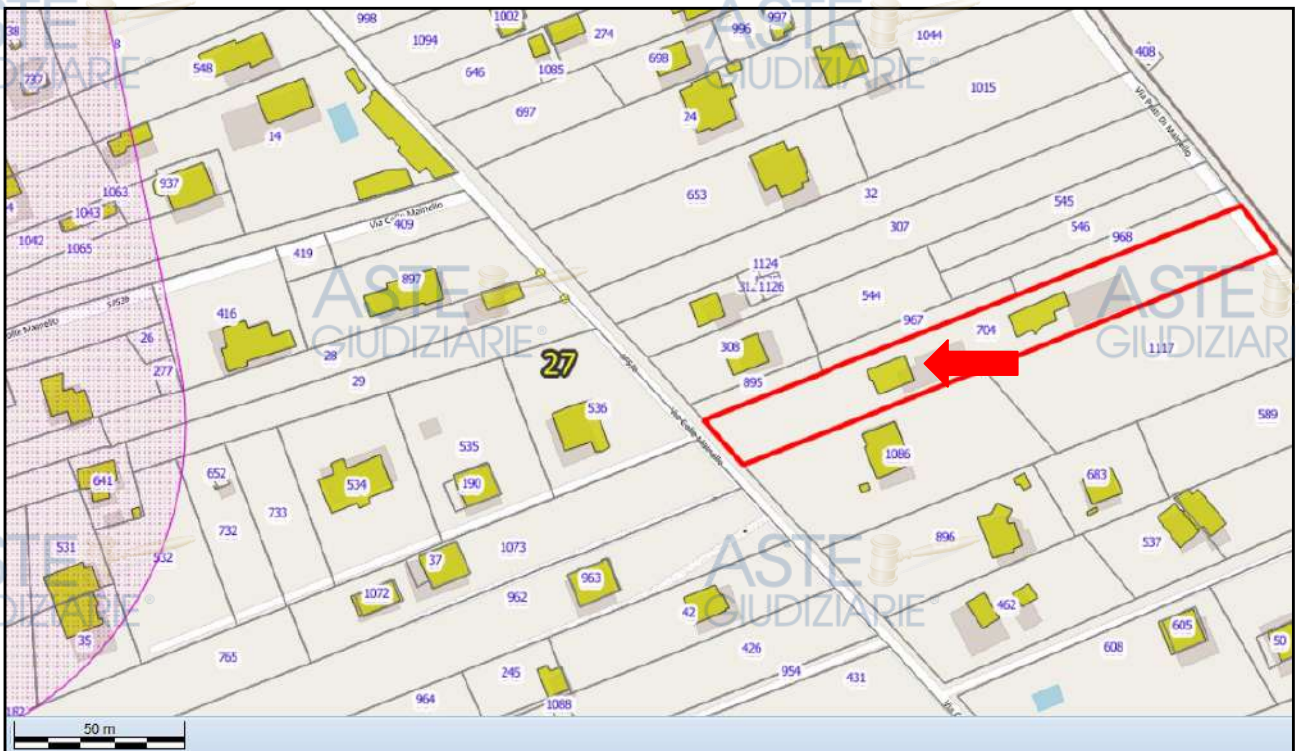
Presa fotografica edificio



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con Tav. B - P.T.P.R.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Dr. Rocco Mancuso.

[ALLEGATO - **Certificato notarile**]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

•

Quota di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

•

Quota di 1/1 di piena proprietà.

Al momento dell'acquisto dell' immobile l'esecutata risultava di stato libero.

[ALLEGATO - **Certificato contestuale**]


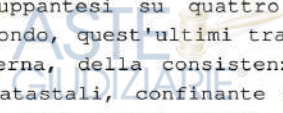
Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE - Villino unifamiliare sviluppatosi su quattro livelli, piano s1 la cantina, piani terra e primo a destinazione residenziale e piano secondo i locali stenditoio/lavatoio con relativa corte esclusiva, nel Comune di Zagarolo (Rm), Via Colle Mainello, n. 124 (catastalmente Via Colle Mainello Vecchio s.n.c.). L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (RM), Foglio 27 - Particella 704 - Subalterni 1 e 3 graffiati, categoria A7, piano S1-T-1-2, consistenza 9 vani, superficie catastale 204 mq, rendita 1.005,80 €.

ASTE GIUDIZIARIE® CONFINI**ASTE GIUDIZIARIE®**

Il bene confina ad est con Via Colle Mainello, ad ovest con la corte del villino distinto il subalterno 501, a nord con le p.lle 895 e 967 ed a sud con la p.lla 1086, salvo altri. L'atto cita i seguenti confini:

	- villino unifamiliare sviluppatosi su quattro livelli, cantina, terreno, primo e secondo, quest'ultimi tra loro comunicanti mediante scala interna, della consistenza di 9,5 (nove virgola cinque) vani catastali, confinante con: proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa, Via Colle Mainello, salvo altri.	
--	--	--

Stralcio atto di provenienza



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

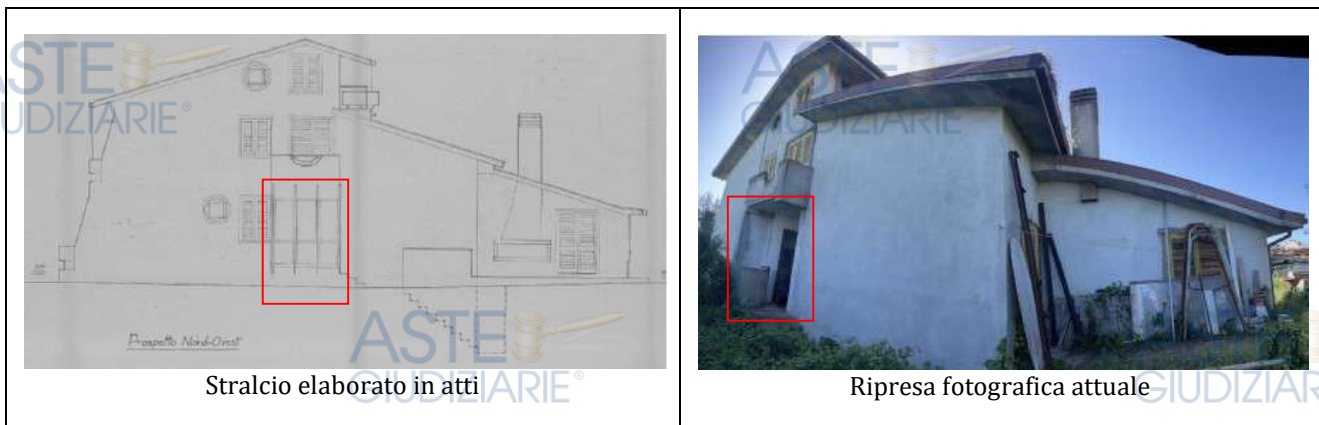
Il bene risulta essere un villino unifamiliare allo stato rustico. Per edificio al rustico si intende un'opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimentazione, intonaci, impianti), ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili.

Il fabbricato, come risulta dal certificato di idoneità statica a firma dell'ing. Ceccarelli Michele in atti, *"è stato realizzato in muratura di blocchetti di tufo e conglomerato cementizio armato ed il solaio di copertura a tetto e quello intermedio sono stati realizzati in latero cemento. Le fondazioni sono state realizzate in conglomerato cementizio armato a travi continue"*.

L'edificio è posto su 4 livelli, i piani terra e primo a destinazione residenziale di altezza media pari a 3,3 ml, il piano secondo sottotetto a destinazione locale tecnico di altezza media pari a 2,40 ml, mentre il piano interrato destinato a cantina di altezza pari a 2,85 cm, il tutto circondato dalla corte esclusiva, con assenza di recinzione su due lati e del cancello d'ingresso.

Il piano terra e primo sono collegati mediante scala in c.a., mentre il collegamento tra piano primo con il sottotetto prevede una scala a chiocciola ad oggi non presente. Il collegamento verso la cantina interrata avviene tramite scala esterna.

Risulta non tamponata un lato della zona a destinazione cucina (come invece indicato da elaborato grafico in atti e dalla planimetria catastale).



Gli impianti elettrico, idrico e smaltimento reflui devono essere completati, oltre che resi conformi.

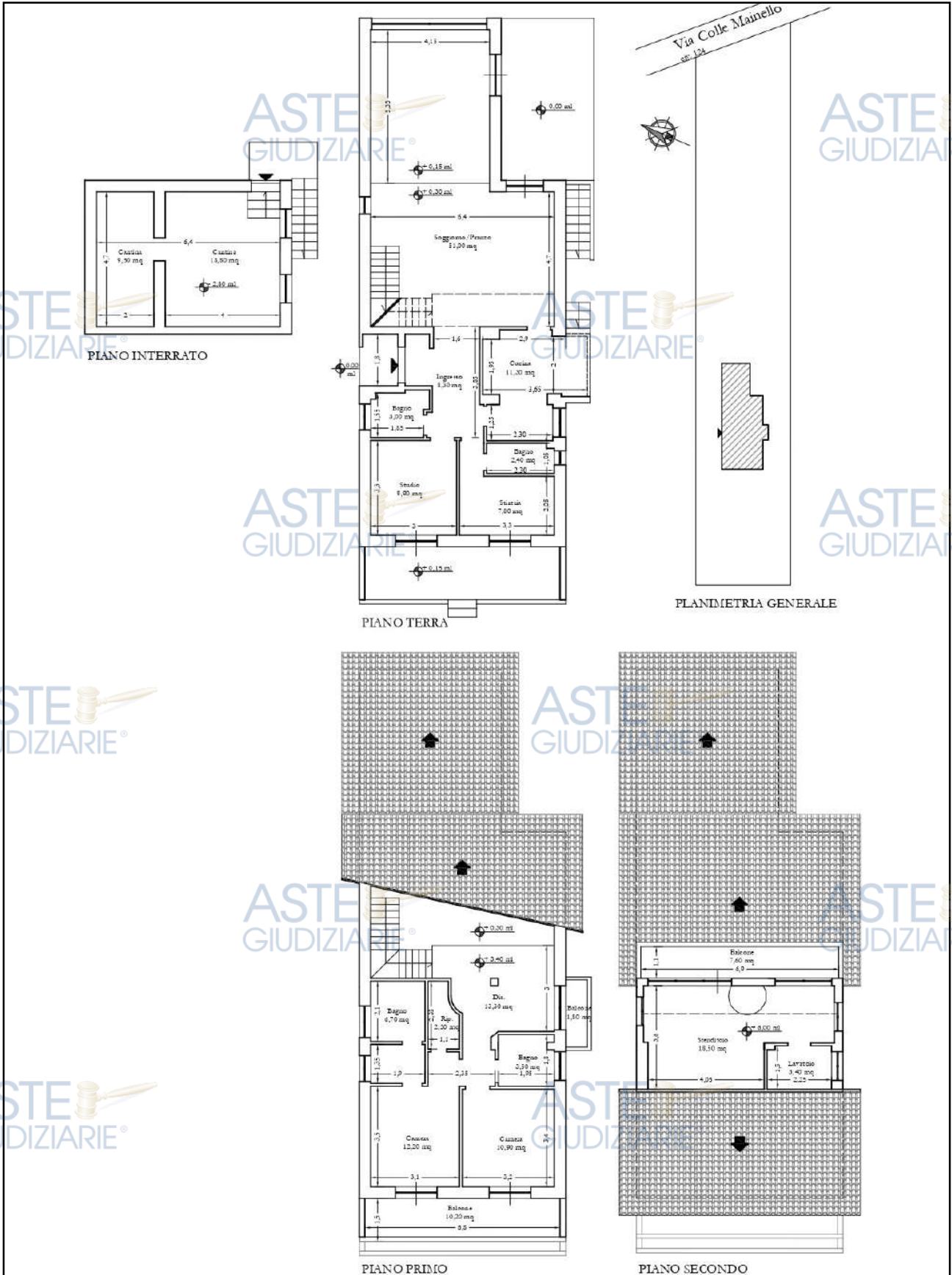
In atti è presente autorizzazione allo scarico prot. 9310 del 12/04/2006 con scadenza quadriennale e quindi da rinnovare.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta vetusto ed allo stato rustico.

Planimetrie allo stato attuale

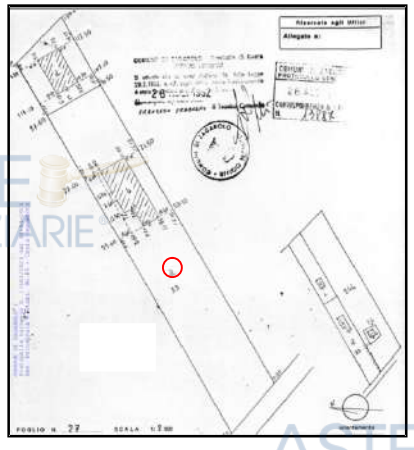


In data 17 Aprile 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene, completato in data 17 maggio 2024.

Non è stato possibile rilevare la corte dell'edificio a causa di rovi e di erba molto alta oltre all'assenza della recinzione esterna su due lati.

Il sottoscritto ha desunto il dato della quantificazione della corte pari a 1.393 mq dal tipo di frazionamento presente in atti.

pag 2									
A - EVENTUALI PARTICELLE DA SUDDIVIDERE PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI									
Foglio	N° di mappa		Superficie	Foglio	N° di mappa		Superficie		
	principale	sub			ha	ca		ha	ca
27	33		27A0	27	33	a	13	93	
		a	13	93	27	33	b	1	24
		b	1	24				15	17 A
		c	11	61	27	33	c	11	61
		d	62	27	33	d	62		
								12	23 B



Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/2 - Abitazioni in villino e in villa, è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	142,50 mq	183,00 mq	1	183,00 mq	media: 3,30 ml	T -1
Balconi "comunicanti" primi 25 mq	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	-	1
Balconi "non comunicanti" primi 25 mq	7,60 mq	7,60 mq	0,15	1,14 mq	-	2
Loc. tecnico	21,90 mq	28,50 mq	0,50	14,25 mq	media: 2,40 ml	2
Cantina	28,30 mq	38,50 mq	0,25	9,63 mq	2,85 ml	S1
Corte esclusiva 1.393,00 mq "Quota Abitazione"	142,50 mq	183,00 mq	0,1	18,30 mq	-	T
Corte esclusiva 1.393,00 mq "Quota eccedente il quintuplo"	295,00 mq	295,00 mq	0,02	5,90 mq	-	T
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				235,82 mq		

Superficie lorda vendibile 236,00 mq (arrotondata)

[ALLEGATO - Planimetrie stato di fatto]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Zagarolo (Codice: M 141) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	27	704	1		A/7	3	9,5 vani	Totale: 204 m2 Totale escluse aree scoperte: 198 m2	1.005,80 €	S1-T 1-2	3

Indirizzo catastale: VIA COLLE MAINELLO VECCHIO n. SNC Piano S1-T - 1-2

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprietà per 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER)

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per alcune difformità, nello specifico:

- 2 finestre non graficizzate al Piano Terra (cucina e bagno);
- diversa graficizzazione ingresso, scale e finestre della cantina oltre alla mancata graficizzazione di un setto portante;
- balcone non graficizzato al secondo piano;
- graficizzazione maggiore sporgenza balcone piano primo e graficizzazione inferiore dello spessore murario di tutti i piani.

[ALLEGATO - **Difformità planimetria catastale**]

Nel certificato catastale è riportato l'indirizzo VIA COLLE MAINELLO VECCHIO n. SNC in luogo del corretto indirizzo VIA COLLE MAINELLO n. 124.

Storia catastale

INTESTATO

1	Proprietà 1/1
---	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		27	704	1 3			A/7	3	9,5 vani	Totale: 204 m ² Totale: eslusearee scoperte: 198 m ²	Euro 1.005,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA COLLE MAINELLO VECCHIO n. SNC Piano S1-T - 1-2										

Unità immobiliare dal 25/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		27	704	1 3			A/7	3	9,5 vani	Totale: 204 m ² Totale: eslusearee scoperte: 198 m ²	Euro 1.005,80 L. 1.947.500	COSTITUZIONE del 25/05/1998 in atti dal 25/05/1998 //88693 - 29/11/93//
Indirizzo		VIA COLLE MAINELLO VECCHIO n. SNC Piano S1-T - 1-2										

Situazione degli intestati dal 02/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 02/05/2006 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 17177 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19377.1/2006 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 29/05/2006	

Situazione degli intestati dal 25/05/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà' 1/4 fino al 02/05/2006
2			Proprietà' 1/4 fino al 02/05/2006



3		Proprieta' 1/4 fino al 02/05/2006
		Proprieta' 1/4 fino al 02/05/2006
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 25/05/1998 in atti dal 25/05/1998 //88693 - 29/11/93//		

[ALLEGATO - **Catastali**]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 14/05/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Zagarolo di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, riferibile all'immobile oggetto di pignoramento, istanza accolta con protocollo 15633 del 14/05/2024. Con nota prot. 17865 del 04/06/2024 del comune di Zagarolo veniva attestata l'inesistenza del diritto di uso civico riferito all'immobile oggetto di pignoramento.

[ALLEGATO - **Attestazione inesistenza del diritto di Uso Civico**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non risulta occupato e necessita di intervento al fine di inibire l'accesso a terzi.

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Agli atti è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio Dr. Rocco Mancuso.

[ALLEGATO - **Certificato notarile**]

- La proprietà del terreno distinto nel NCT di Zagarolo (Rm) al foglio 27 p.lla 704 (ex p.lla 33) su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente deriva da:

Dal 24/08/1978 al 05/05/2006	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	PAOLO BECCHETTI	24/08/1978	244	131
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	11/09/1978	20196	16614
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
ROMA	11/09/1978			



- La proprietà dell'immobile oggetto della presente deriva da:

Dal 02/05/2006 ad OGGI	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	AVV. CARMINE ANDRETTA	02/05/2006	17177	9548
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2	26/05/2006	33925	19377
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
AGENZIA ENTRATE UFFICIO DI ROMA 4	25/05/2006	4780		

[ALLEGATO -Atto di compravendita - Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

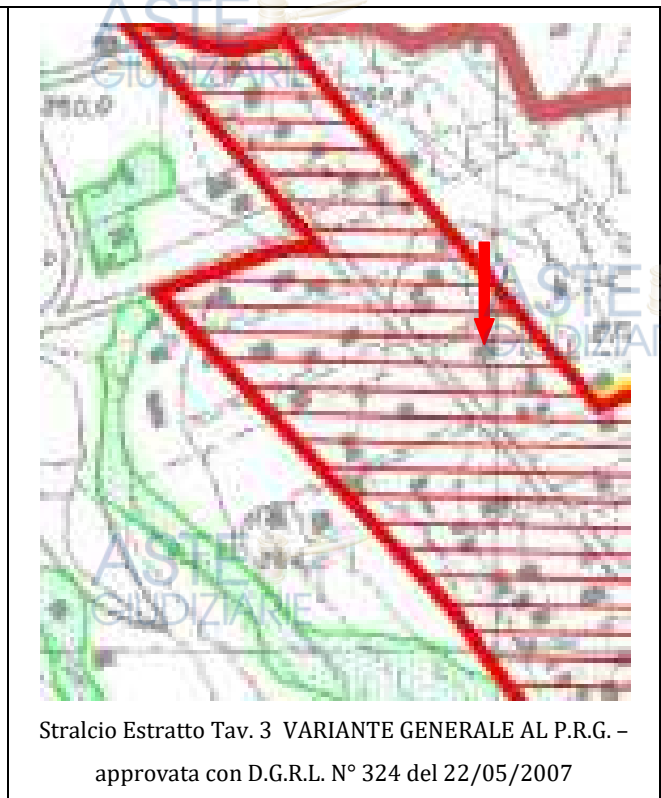
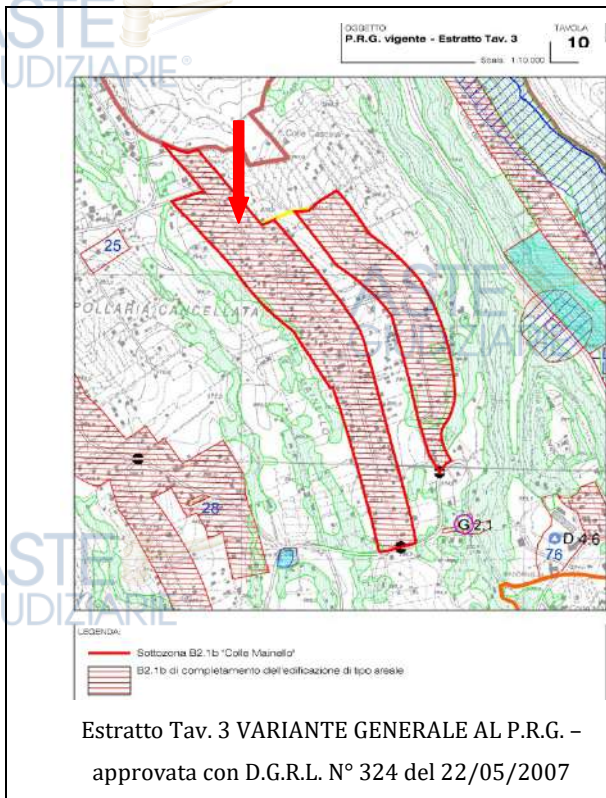
In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 26/05/2006 - Registro Particolare 19377 Registro Generale 33925 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 17177/9548 del 02/05/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato cartaceo
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 30/06/2006 - Registro Particolare 11408 Registro Generale 43507 Pubblico ufficiale ANDRETTA CARMINE Repertorio 17620/9864 del 26/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Nota disponibile in formato cartaceo
Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 08/02/20122 - Registro Particolare 4314 Registro Generale 6046 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 38 del 13/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato cartaceo
Presenza graffati

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

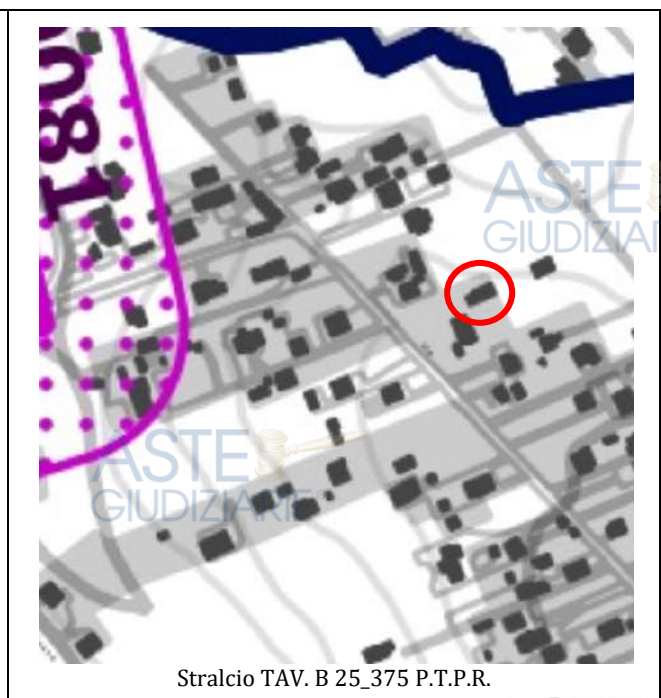
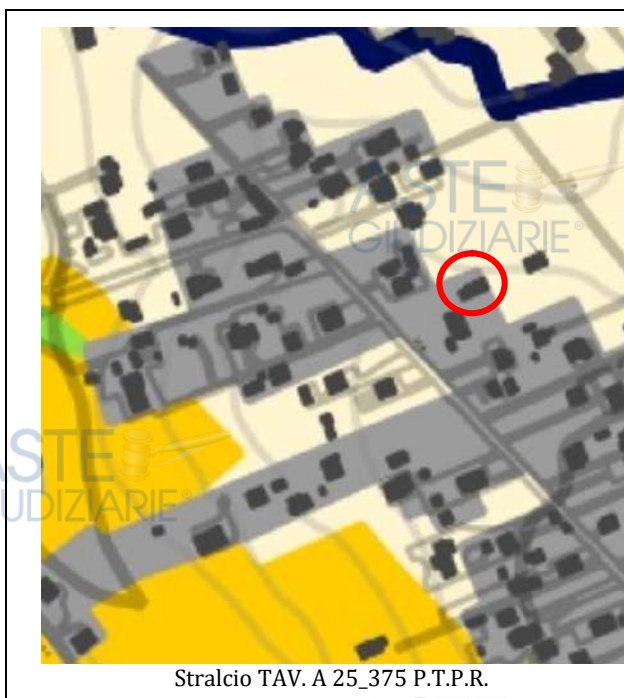
NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in Zona "B" di mantenimento e di integrazione delle volumetrie esistenti e di completamento dei nuclei edilizi, Sottozona B2.1b, di completamento dell'edificazione di tipo areale, della VARIANTE GENERALE AL P.R.G. del Comune di Zagarolo - approvata con D.G.R.L. N° 324 del 22/05/2007, regolamentata dall'art. 9 delle NTA.



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'edificio ricade all'interno del 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' mentre la corte ricade in parte all'interno del 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' ed in parte all'interno del 'Paesaggio Agrario di Continuità;
- nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è individuata nel 'Paesaggio degli Insediamenti Urbani' e non sono presenti Vincoli dichiarativi né ricognitivi.



Con istanza di Condono Edilizio, presentata ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 in data 29/03/19 prot. n. 8496, alla quale è stato attribuito dall'Ufficio Sanatoria del Comune di Zagarolo (Rm) il numero di pratica 3521, la Sig.ra ha richiesto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per la realizzazione dell'immobile oggetto della presente.

Dalla documentazione inoltrata allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo (Rm), a seguito di richiesta inoltrata in data 15/03/2024 ed acquisita al protocollo n. 2024.9582, è emerso, come attestato dal capo area del comune di Zagarolo con prot. 28051 del 21/11/2005, che non sussistono motivi ostativi alla sanabilità dell'opera di cui all'istanza di Condono Edilizio, prot. n. 8496 del 29/03/19 presentata ai sensi dell'art. 31 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e che le relative somme versate risultano congrue.

CITTÀ DI ZAGAROLO
PROVINCIA DI ROMA

AREA IV^a PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA
UFFICIO 1^a - SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA

26 NOV. 2005

COMUNE DI ZAGAROLO
PROTOCOLLO USCITA

N. 0028051
26/11/2005
cal. c.a. fasc. IL CAPO AREA

VISTA la domanda presentata in data 15/11/2005 al n° di prot. 26767 dalla Sig.ra [nome] e ivi residente in Via R. Garofalo n. 73;

VISTA la pratica di condono edilizio a nome della Sig.ra [nome] presentata in data 29/03/1986 prot. n° 8496 prog. U.T. 3521, per un fabbricato uso abitazione al piano terra, primo e secondo più cantina al piano seminterrato, abusivamente realizzato in Via Colle Mainello, distinto in Catasto al Foglio 27 mapp. 704 classificato dal vigente P.R.G. zona E agricola "sottozona E 1", e zona "B2.1a di tipo lineare" di P.R.G. adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 56 del 29.12.2000;

VISTO l'art. 32 della Legge 24.11.2003 n° 326;

VISTA la Legge Regionale del 03.11.2004 n° 12;

VISTI gli atti allegati alla sopra richiamata pratica di condono;

VISTO l'art. 107 comma 3 lettera h, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267;

ATTESTA

Che per le opere abusivamente realizzate in località Colle Mainello, giusta domanda di condono sopra richiamata, la Sig.ra [nome] ha presentato istanza di condono per una superficie utile di mq. 150,21 ed una superficie non residenziale di mq 43,07 e che, per tali superficie ha versato un'oblazione a favore dello Stato pari ad € 2.343,68, oneri concessori pari ad € 1.579,21.

Pertanto sulla scorta degli atti prodotti, dalla documentazione esibita e fatte le necessarie verifiche, le somme versate devono ritenersi congrue.

Si attesta, inoltre che non sussistono motivi ostativi alla sanabilità dell'opera.

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Antonino Sanclimenti

IL CAPO AREA
Geom. Giuseppa Fontana

Piazza G. Marconi, 3 - Cap. 00039 - Tel. 06.95.769.208 - 06.95.769.246 - 06.95.769.225 - Fax 06.95.769.226 - C.F. 85003290583 - P. IVA 02145581001

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico in atti con lo stato dei luoghi, emergono alcune difformità, come l'assenza della graficizzazione di un setto murario al piano interrato l'assenza di un lato di tamponatura della cucina oltre che dei camini.

[ALLEGATO -Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- da requot.com
- dal borsinoimmobiliare.it;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: ZAGAROLO Fascia/zona: Suburbana/MOZZO-SAVELLI-S. APOLLARIA CANCELLATA-VALLE EPICONIA-PALLAVICINI-FASCIA TAV AUTOSTRADA-VALLE MARTELLA Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale Tipologia: Ville e Villini Valore di mercato: 950 - 1350 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via Colle Mainello, n. 124 - Zagarolo (Rm) - Zona E1 Ville e Villini Vendita Min: 950 €/Mq Vendita Max: 1.400 €/Mq	ZONA: MOZZO SAVELLI S. APOLLARIA CANCELLATA VALLE EPICONIA PALLAVICINI FASCIA TAV AUTOSTRADA VALLE MARTELLA Posizione Zona: periferia Quotazioni di Ville e Villini Valore minimo: 824 €/mq Valore massimo : 1.265 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
1.150 €/mq	1.175 €/mq	1.045 €/mq

Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 1.123,00 €/mq

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]



DEPREZZAMENTO FUNZIONALE PER MANCATO COMPLETAMENTO

Il deprezzamento di un immobile corrisponde, a delle minori condizioni funzionali o economiche del bene rispetto a quelle che dovrebbe avere in condizioni di ordinarietà.

Per evitare calcoli oggettivamente poco agevoli per un cantiere già iniziato, e dove è difficile esaminare materiali stoccati, mano d'opera e forniture da saldare dovuti all'unità oggetto di stima, è possibile moltiplicare il valore medio di mercato dell'unità residenziale conclusa per un coefficiente di deprezzamento determinabile sulla base delle opere di completamento da eseguire per portare a termine l'opera. La procedura evita di scorporare costi dell'area da imputare all'unità residenziale e l'effettivo costo di costruzione dovuto alla sua edificazione. Si tratta, in pratica, di una svalutazione dovuta al deprezzamento funzionale determinato dal mancato completamento dell'opera.

Per facilitare questo genere di calcolo, limitatamente al segmento residenziale, è possibile utilizzare un'apposita tabella.

SVALUTAZIONE PER OPERE DI COMPLETAMENTO	
OPERE DI COMPLETAMENTO CATEGORIE DI OPERE	COEFFICIENTE DEPREZZAMENTO
Intonaci pareti e soffitti interni	0,960 x
Pavimenti	0,915 x
Rivestimenti	0,975 x
Tinteggiature	0,950 x
Infissi e porte	0,910 x
Opere in pietra varie	0,970 x
Cancellate e ringhiere	0,970 x
Impianto fognario	0,970 x
Impianto elettrico chiusura	0,985 x
Impianto idro-sanitario	0,980 x
Impianto riscaldamento elementi	0,970 x =
TOTALE COEFFICIENTE DEPREZZAMENTO	0,632719

Il coefficiente del deprezzamento, considerate le opere ancora da realizzare, sarà dato dal prodotto di tutti i coefficienti individuati nella predetta tabella scelti in corrispondenza delle opere necessarie per terminare l'edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio di mercato	Coefficiente di deprezzamento per mancato completamento	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Villino nel Comune di Zagarolo (Rm), Via Colle Mainello, n. 124 (catastalmente Via Colle Mainello Vecchio s.n.c.). identificata in Catasto Fabbricati, al Foglio 27 - Particella 704 - Subalterni 1 e 3 graffiati	236,00 mq	1.123,00 €/mq	0,632719	€ 167.688,25	100,00%	€ 167.688,25
Valore di stima:						€ 167.688,25

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 167.688,25) = € 16.768,83

V ridotto = € 167.688,25 - € 16.768,83 = € 150.919,42

DECURTAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E SMALTIMENTO DI RIFIUTI INGOMBRANTI.

Considerato che si è riscontrata qualche carenza nella documentazione catastale si valuta un costo pari a € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale.

Considerato inoltre che si è riscontrata la presenza di diversi rifiuti ingombranti, si valuta un costo pari a € 1.000,00 per lo smaltimento degli stessi.

Vm = V ridotto - decurtazione = € 150.919,42 - € 2.000,00 = € 148.919,42

€ 149.000,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta: € 149.000,00

PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel certificato catastale è riportato l'indirizzo VIA COLLE MAINELLO VECCHIO n. SNC in luogo del corretto indirizzo VIA COLLE MAINELLO n. 124.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 12/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato - Planimetrie stato di fatto
- ✓ Allegato - Difformità planimetria catastale
- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegato - Attestazione inesistenza del diritto di Uso Civico
- ✓ Allegato - Certificato contestuale
- ✓ Allegato - Certificato notarile
- ✓ Allegato - Atto Provenienza
- ✓ Allegato - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ Allegato - Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari

