
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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



Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 30/2023

PARTE CREDITRICE: [REDACTED]

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]



PARTE CREDITRICE: [REDACTED]

c/o Avv. Giuseppe Caputi

giuseppecaputi@ordineavvocatiroma.org

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giovanni Ruffa

avvgiovanniruffa@puntopec.it



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 30/2023	1
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	6
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Livello qualitativo e Stato conservativo	7
Planimetria allo stato attuale	7
Consistenza e superfici convenzionali vendibili	8
Dati Catastali	10
Censo, livello, usi civici	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stato di occupazione	13
Provenienze ultraventennali dei beni	14
Formalità - Ispezioni ipotecarie	15
Regolarità edilizia	15
Stima	20
Lotto UNICO	21
Particolarità da segnalare	23



INCARICO

Con provvedimento del 06/10/2023 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; nei termini previsti accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di Campagnano di Roma (RM), Via San Sebastiano n° 59 edificio A; trattasi di n. 1 appartamento per civile abitazione su due livelli (piano primo residenziale e sottotetto non residenziale) distinto con l'interno n.8 oltre locale cantina al piano interrato distinto con la lettera 'E'.

Immobili identificati in catasto come segue:

Bene immobile unico -Catasto Fabbricati di Campagnano di Roma (RM), Foglio 31, particella 695, sub 15; cat. A/2, classe 4, vani 3, rendita di euro 519,04

Di sotto l'identificazione satellitare e catastale.

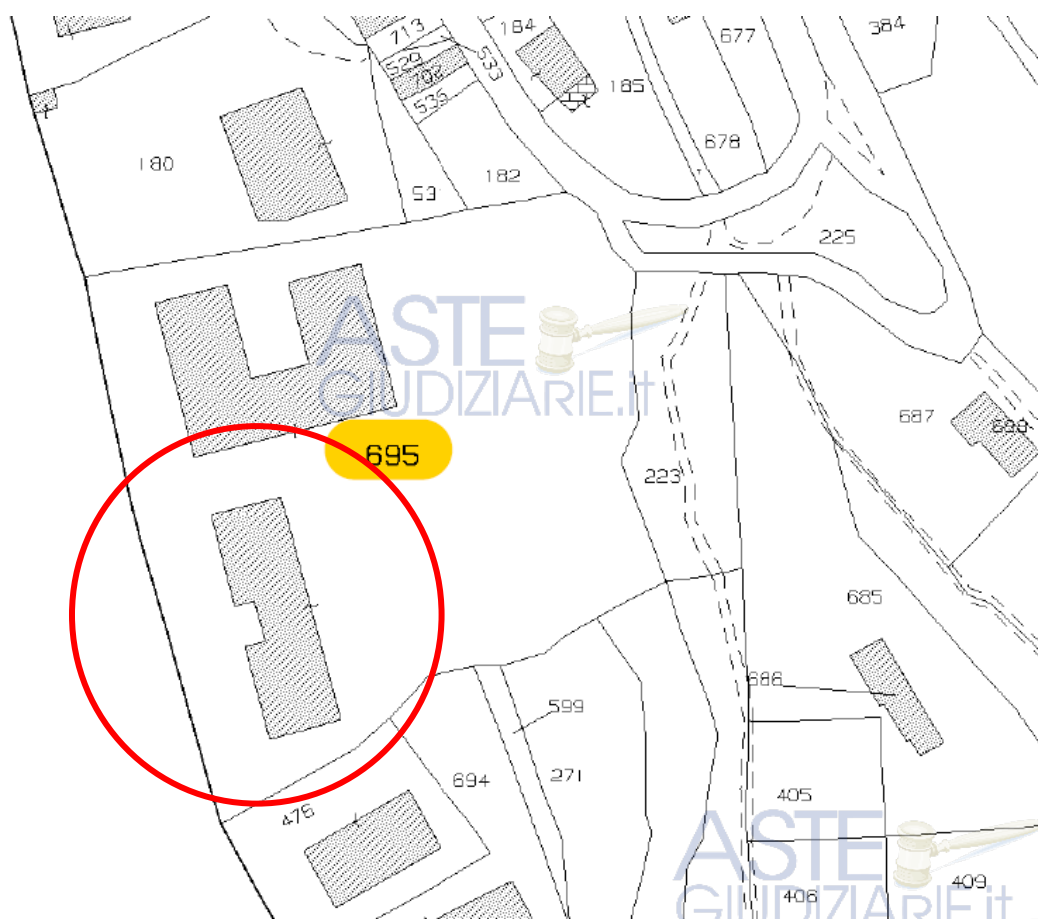


Foto satellitare





Vista del complesso dalla via San Sebastiano



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 di piena proprietà in comunione dei beni.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno Lotto unico così composto:



LOTTO UNICO



BENE IMMOBILE - Appartamento a civile abitazione su due livelli situato nel Comune di Campagnano di Roma (RM) in Via San Sebastiano n° 59 - edificio A - distinto con il numero interno 8 ai Piani 1-2 con cantina al piano S2 distinta con la lettera 'E'. Immobile identificato in Catasto Fabbricati di Campagnano di Roma al Foglio 31 - Particella 695- Sub 15, Categoria A/2, classe 4, vani 3, rendita di euro 519,04.

CONFINI

Appartamento a civile abitazione su due livelli situato nel Comune di Campagnano di Roma (RM) in Via San Sebastiano n° 59 edificio A; distinto con il numero interno '8' ai Piani 1-2, identificato in Catasto Fabbricati di Campagnano di Roma al Foglio 31 - Particella 695- Sub 15 confina con appartamenti ai subalterni 14 e 16 distinti con i numeri interni '7' e '9' e ballatoio esterno BCNC Sub 3, distacchi su corte e aree a giardino del fabbricato. Il locale cantina al piano S2 distinta con la lettera 'E' confina con cantine ai sub 10 e 12 e aree comuni di accesso BCNC sub 3.

L'Atto di provenienza riferisce i seguenti confini:

- appartamento posto al piano terra, composto da vani catastali quattro e mezzo (4,5) confinante con detta via, vano scale, proprietà Lico o suoi eventuali eredi o aventi causa, salvo se altri;

- cantina posta al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati sedici (mq. 16) confinante con vano scala, terrapieno per tre lati, salvo se altri.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato nel Comune di Campagnano di Roma (RM) in Via San Sebastiano n° 59, a pochi minuti a piedi dal centro storico con servizi ed infrastrutture e attività commerciali di prima necessità raggiungibili direttamente, trattasi di contesto urbano a media densità edilizia in prossimità della viabilità principale con edifici per lo più a tre piani fuori terra con ampie zone lasciate a verde a media acclività.

Il complesso si compone di n.2 fabbricati denominati 'A' e 'B' con accesso da aree comuni a cortile recintate con possibilità di parcheggio, sono sviluppati sui piani terra, primo e sottotetto abitativi e piani interrati a box auto e cantine; i fabbricati comprendono più unità immobiliari con tagli diversi in cui i piani terra godono di aree a giardino sulle quali prospettano i piani superiori dotati di balconi; vi sono inoltre locali tecnici di servizi contenenti contatori elettrici e serbatoio idrici ai piani interrati. Esternamente si caratterizzano per la rifinitura ad intonaco tinteggiato in giallo con copertura articolata a tetto. La struttura è in calcestruzzo armato e tamponatura muraria, solai latero cementizi, copertura a falde inclinate. L'immobile pignorato corrisponde ad un appartamento a civile abitazione nell'edificio 'A' situato al piano primo con ulteriori vani accessori al piano sottotetto, vi è inoltre la cantina al piano interrato; i piani del fabbricato sono raggiungibili da scala esterna comune priva di ascensore.

L'appartamento è un monolocale con ingresso, soggiorno/letto e angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno e balcone al piano primo e vani accessori con bagno al piano sottotetto raggiungibile da scala interna.

Gli ambienti sono bene aere illuminati dalle finestre. Altezza interpiano del piano abitativo =2,76 ml, altezza del piano sottotetto non abitativo variabile da 1,74 ml a 2,70 ml al colmo del tetto.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiato, nei bagni i rivestimenti sono in mosaico, nell'angolo cottura a piastrelle di gres porcellanato così come le pavimentazioni, il rivestimento della scala interna è in legno. Le finestre sono in legno con vetrocamera, oscurate da persiane in metallo o protette da grate di sicurezza, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino esterno è di sicurezza, i parapetti del balcone in muratura con soprastante ringhiera metallica. Nel balcone vi sono tende ombreggianti.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui completi, termoautonomo con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio e scalda salviette nei bagni, termostato. Impianto videocitofonico. Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La zona è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui.

Il piano cantine interrato, accessibile dalla medesima scala esterna, ha pareti in blocchi cementizi privi di rifinitura, pavimentazione in battuto di cemento porte in alluminio, completo di illuminazione.

Per la posizione al piano primo in fabbricato privo di ascensore e per la presenza della scala interna, al momento l'unità immobiliare non è facilmente accessibile a persone con ridotta capacità motoria.

[ALLEGATO - Fotografico]

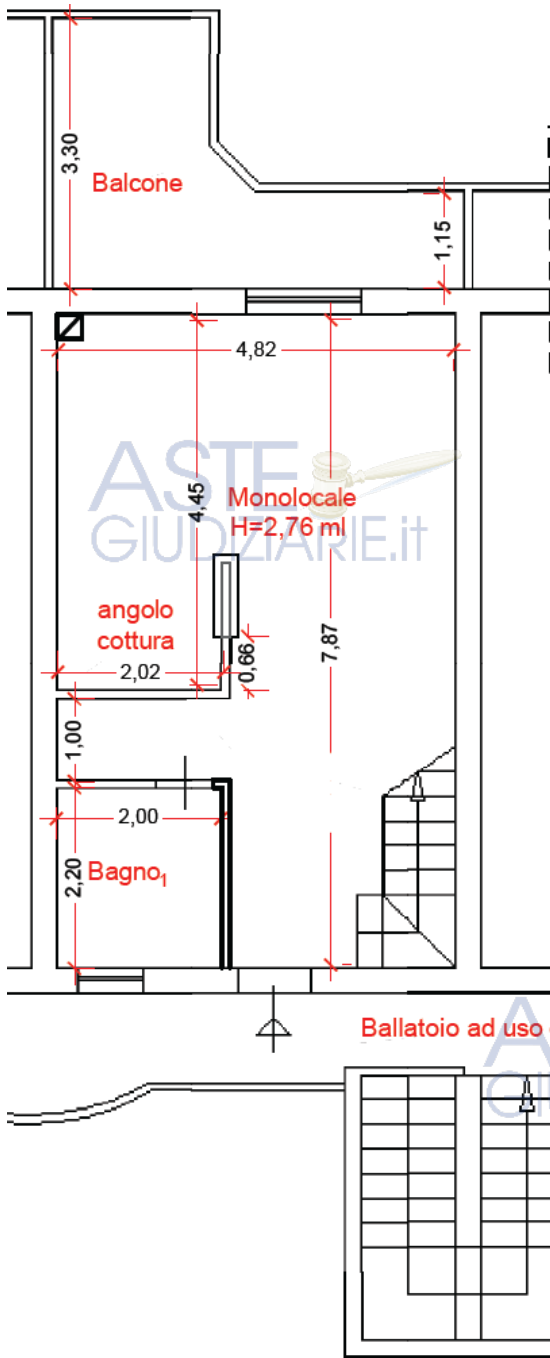
LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni 2004 e 2007; qualità edilizia e delle strutture nella media della zona. Stato di conservazione discreto, tuttavia nei prospetti si rilevano problematiche da cattivo deflusso delle acque meteoriche con formazione di macchie e distacchi della tinteggiatura, formazione di ruggine nei parapetti metallici e qualche distacco dai frontalini.

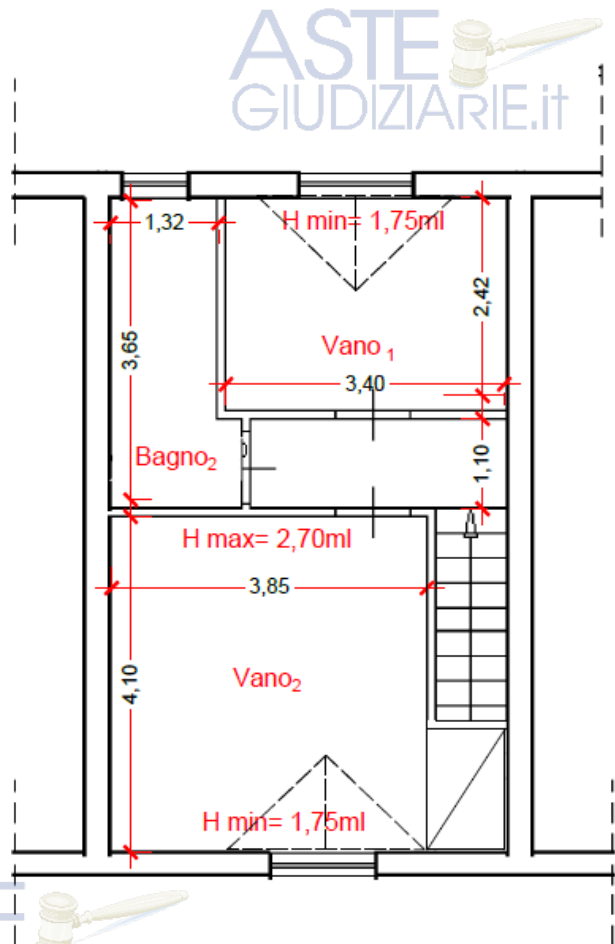
L'appartamento appare disabitato da tempo, anche se all'interno permangono alcuni elementi di mobilia. Lo stato manutentivo appare discreto negli interni, più scarso negli esterni dove in particolare la porta di accesso mostra il pannello di rifinitura visibilmente deteriorato e la maniglia non è più presente, mentre nel balcone le parti metalliche dei parapetti mostrano segni ruggine e vi sono zone di ristagno di acque piovane che possono aver causato infiltrazioni ai piani sottostanti, sono visibili inoltre distacchi di intonaco.

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE

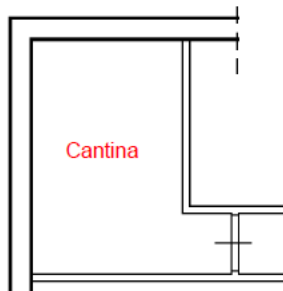




Piano 1 abitativo



Piano sottotetto accessorio



Planimetria della cantina al piano interrato allo stato attuale

CONSISTENZA E SUPERFICI CONVENZIONALI VENDIBILI



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 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) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

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.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

N.B. La superficie convenzionale di seguito calcolata è riferita allo stato di regolarità urbanistica in conformità al titolo edilizio rilasciato, quindi per il piano sottotetto è da considerarsi il solo uso accessorio che verrà ponderato con un coefficiente pari allo 0.5 (ovvero il 50% della superficie) in considerazione della accessibilità diretta dal piano abitativo, per la cantina viene utilizzato il coefficiente di 0,25 (ovvero il 25% della superficie) in quanto non comunicante con i vani residenziali. In fase di stima vengono poi calcolati i costi di messa in pristino dello stato di regolarità del piano sottotetto dove dovranno essere realizzati il lavatoio e la centrale idrica ed eliminato il bagno.



R.g. E.I. 30/2023 - Campagnano di Roma - Foglio 31 - Particella 695 sub 15

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso, soggiorno/letto, angolo cottura	29,5	36,2	1	36,2	2,76 ml	1
Disimpegno	2,13	2,2	1	2,2	2,76 ml	1
Bagno1	4,4	5,4	1	5,4	2,76 ml	1
Balcone	10	10,5	0,3	3,15		1
Disimpegno	3,3	3,5	0,5	1,75	2,70 ml-2,40 ml	sottotetto
Stenditoio (ora Vano1)	8,2	10,4	0,5	5,2	2,40 ml-1,75 ml	sottotetto
Lavatoio (ora Bagno 2)	5,4	6,5	0,5	3,25	2,70 ml-1,75 ml	sottotetto
Centrale idrica (ora Vano2)	15,8	18	0,5	9	2,70 ml-1,75 ml	sottotetto
Cantina	8	9	0,25	2,25		interrato
Totale superficie utile interna:				46,03		
Totale superficie utile accessoria interna ed esterna:				50,7		
Totale superficie convenzionale:				68,40		68

Superficie lorda convenzionale vendibile (mq appartamento + cantina) = **68 mq** (arrotondata)

DATI CATASTALI

BENE IMMOBILE – Appartamento e cantina

Catasto Fabbricati del Comune di Campagnano di Roma (Codice: B496) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	31	695	15		A2	4	3 vani	68 mq	519,04 €	S2-1-2

Indirizzo catastale: Via San Sebastiano 59, Edificio A – interno 8- piano S2-1-2;

Intestatari catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

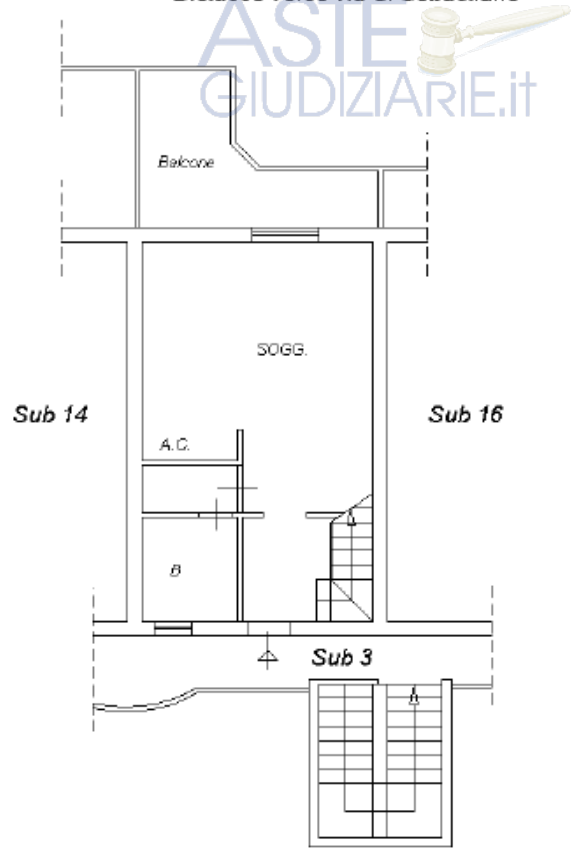
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Planimetria catastale di u.i.u.:

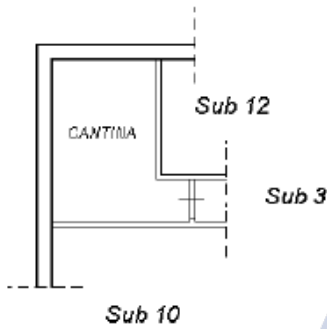


PIANO Primo h 2.70 m

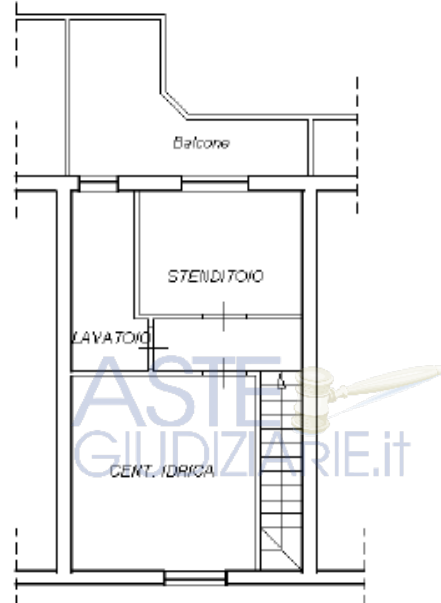
Distacco verso via S. Sebastiano



PIANO S2 h 2.80 m



PIANO 2 h media 2.40 m



Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.



La planimetria di u.i.u. è sostanzialmente conforme nel piano primo mentre il piano secondo appare conforme nella partizione interna e tuttavia appare difforme in quanto ne è stato fatto un uso abitativo (non consentito) non essendo rinvenuti né lo stenditoio, né il locale idrico, ma 2 stanze ed un bagno; inoltre è stato rappresentato un balcone che in realtà non esiste, una parte del solaio del vano scala è stata chiusa ed è stato ottenuto un armadio a muro, vi sono due abbaini non rappresentati.

Storia catastale

In catasto Fabbricati la Particella 695 del foglio 31 viene costituita in data 11/05/2007 con Pratica n. RM 0563036, in atti in pari data per 'Costituzione' (n.4299.1/2007) da

Gli esecutati risultano intestatari catastali dal 14/06/2007 per ½ di proprietà in comunione dei beni per Atto del 14/06/2007 Pubblico ufficiale GISOLFI ITALO sede Roma (Rm) Repertorio n.58271 compravendita. Nota presentata con modello unico n.24510.1/2007 Reparto PI di Roma2 in atti dal 25/06/2007.

In catasto Terreni la Particella 695 del foglio 31 è allo stato attuale correttamente censita come ENTE URBANO di superficie pari a 6510 mq ottenuta con tipo mappale del 19/03/2013 pratica RM0220791 del 19/03/2013, ed in atti in pari data, per 'nuova costruzione' (n. 220791.1/2013).

La Particella 695 del foglio 31 deriva dalla Particella 222 di superficie pari a 6510 mq, così variata nel 21/09/2006 con Pratica RM 0698094 in atti dal 21/09/2006 (n. 698094.1/2006), che è stata **ottenuta per fusione con la Particella 221 di 2420 mq**, poi soppressa.

All'impianto meccanografico del 28/07/1979 **la Particella 222 ha superficie pari a 4090 mq.**

Le Particelle 221 di 2420 mq e 222 di 4090 mq all'impianto meccanografico del 28/07/1979 risultano

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pubblico ufficiale GISOLFI ITALO
sede Roma (Rm) Repertorio n.55419 compravendita. Nota presentata con modello unico [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto sopra appare esservi continuità catastale.

ASTE GIUDIZIARIE.it
[ALLEGATO - Catastali]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ASTE GIUDIZIARIE.it



L'Ufficio preposto del Comune di Campagnano di Roma ha attestato l'inesistenza di Usi Civici riferibili agli immobili oggetto di pignoramento come di seguito in stralcio e meglio in allegato.



[ALLEGATO - **Attestazione Usi Civici**]

Non vi sono evidenze in atti di diritti da Censo o Livello

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Risulta costituito il Condominio via San Sebastiano 59 pal.A; presi contatto con l'amministratore è emerso che alla data del 13/12/2023 per l'unità immobiliare interno 8 risultavano non pagati € 2.778,83, il tutto come meglio in allegato.



[ALLEGATO - **Oneri condominiali**]

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'appartamento è stato trovato disabitato anche se all'interno permangono alcuni elementi di mobilia così come pure nella cantina.

Con l'accesso agli atti presso l'anagrafe comunale per la richiesta dei certificati di residenza, stato di famiglia, ecc. **è stato possibile verificare che gli esecutati non risultano residenti nei luoghi di causa e precisamente:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[ALLEGATO - **Certificati anagrafici**]

Dall'estratto di matrimonio, si evince che gli esecutati hanno [REDACTED] e che lo stesso risulta annotato come segue:



Annotazioni

Con provvedimento del TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI in data 02/02/2011 n. 3208, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con la sentenza del TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI n. 401, in data 20/02/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

[ALLEGATO - Certificati anagrafici - Estratto di matrimonio]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate- Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione degli immobili in oggetto non ha avuto riscontro.

[ALLEGATO - Istanza Ag. Entrate - Locazione]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

Dal certificato notarile in Atti si evince che gli immobili sono pervenuti agli esecutati con l'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Gisolfi Italo - Repertorio 58271 - Racc. 15311 del 14/06/2007 - TRASCRIZIONE pubblici registri beni immobiliari di Roma 2 del 21/06/2007 al Registro Particolare 24510 e Registro Generale 50112 Tra le parti:

[REDACTED] il terreno su cui è stato edificato l'immobile, costituito dalla Particella 221 del foglio 31 di 24 are e 20 ca e Particella 222 del foglio 31 di 40 are e 90 ca, è pervenuto con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Gisolfi Italo del 26/02/2004 Repertorio 55419- Raccolta 13820, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/03/2004 al n. 7186 di formalità. Tra le parti:

[REDACTED] l'immobile è pervenuto con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Fernando Mammuccari, stipulato in data 23/09/1963 rep. 40287 registrato a Roma il 02/10/1963 al n.5425 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma il 01/10/1963 al n. 55981 di formalità.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED]



[ALLEGATO - Atto di compravendita - Provenienza]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 09/02/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (RM) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0031 Particella 00695 Subalterno 0015

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 24510 Registro Generale 50112
Pubblico ufficiale GISOLFI ITALO Repertorio 58271/15311 del 14/06/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 14803 Registro Generale 50113
Pubblico ufficiale GISOLFI ITALO Repertorio 58272/15312 del 14/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 27/06/2007 - Registro Particolare 11128 Registro Generale 51795
Pubblico ufficiale GISOLFI ITALO Repertorio 58269/15310 del 14/06/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12824 del 2006
Immobili attuali
4. TRASCRIZIONE del 16/02/2023 - Registro Particolare 5644 Registro Generale 8453
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 5627 del 07/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

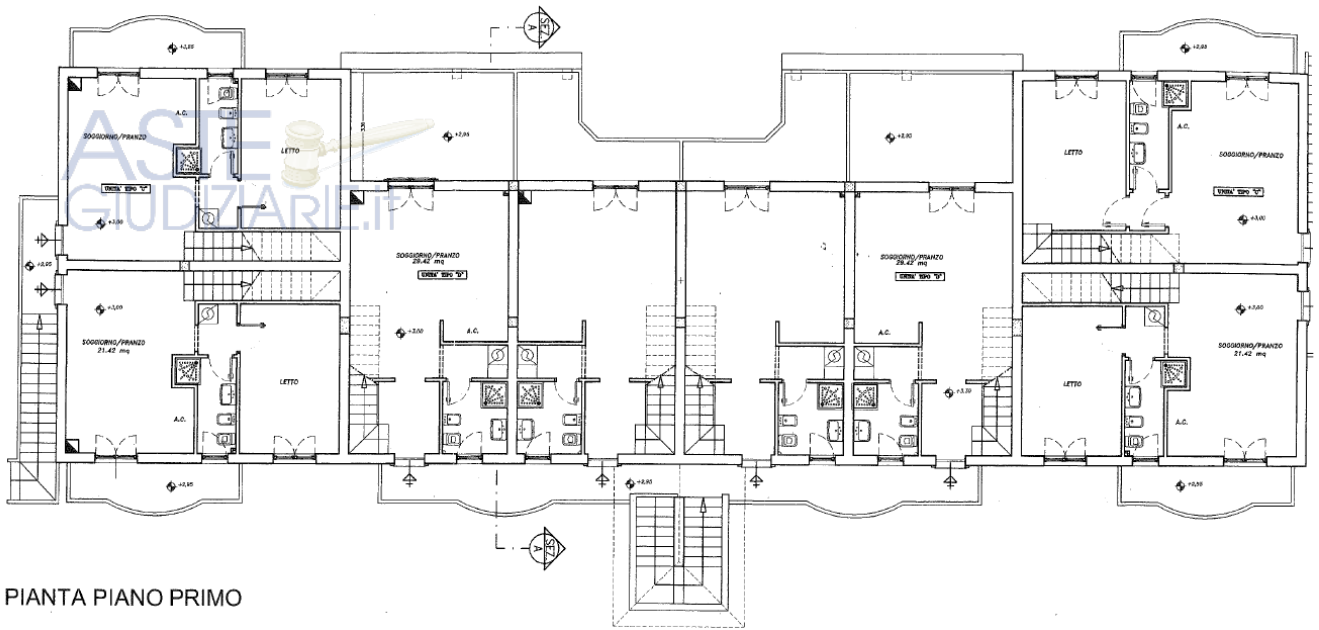
REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

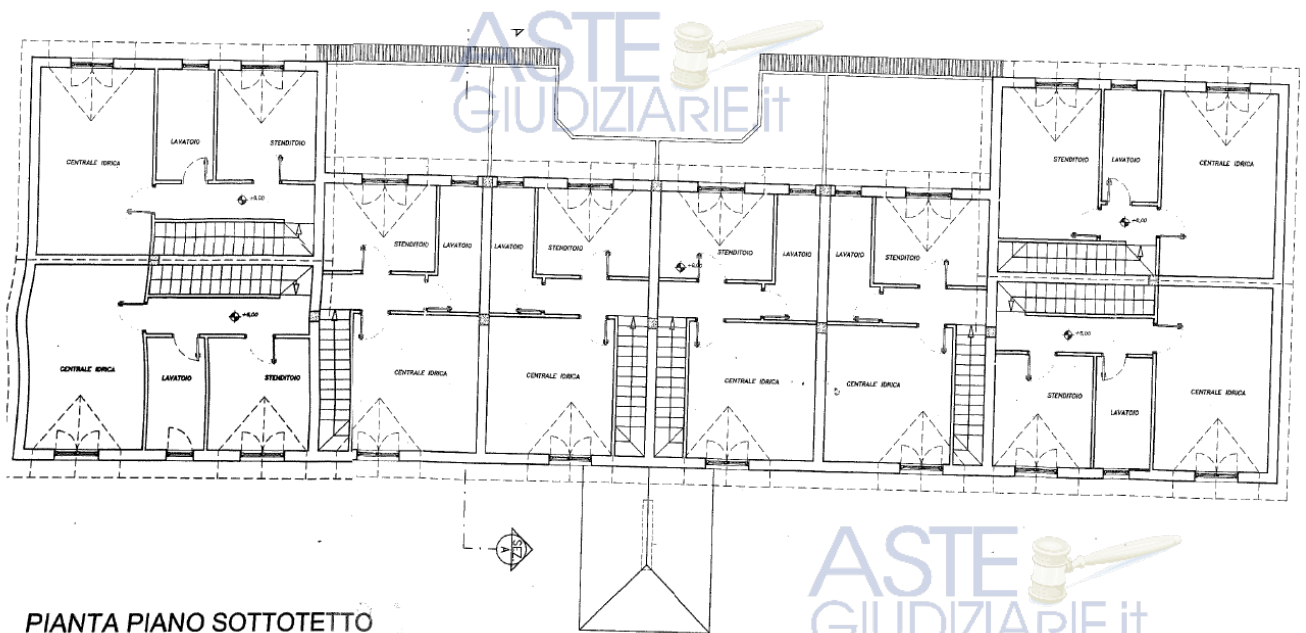


L'accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Campagnano di Roma ha consentito di reperire i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 38 del 07/10/2004 e D.I.A. protocollo 5730/2005 e successiva Istanza di Variante protocollo n. 19715 del 16/11/2006 rilasciata con Permesso di costruire n.9 del 06/04/2007 per 'Realizzazione di un fabbricato residenziale a schiera' in via S. Sebastiano n.59. In catasto al Foglio 31 particelle 221-222. Fine lavori del 13/06/2007.



PIANTA PIANO PRIMO

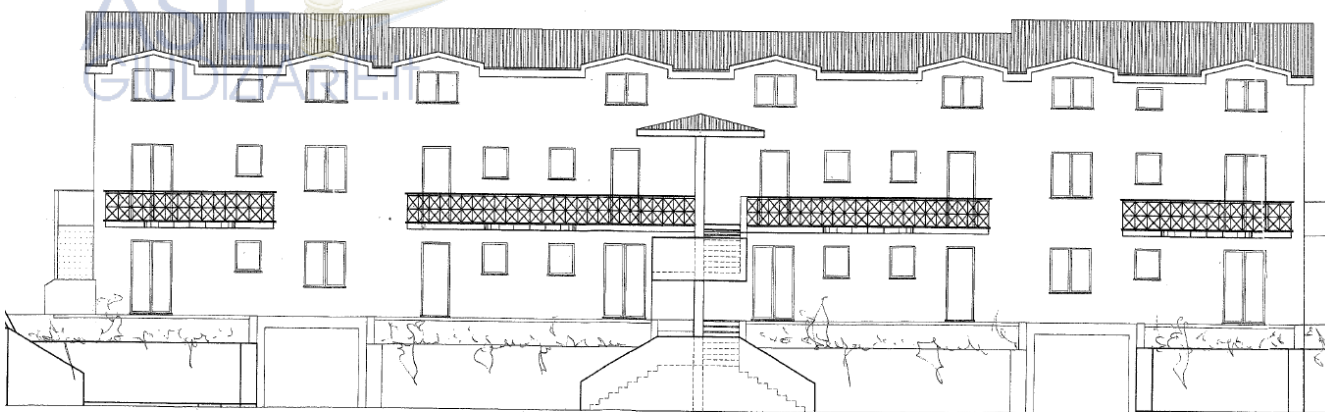


PIANTA PIANO SOTTOTETTO

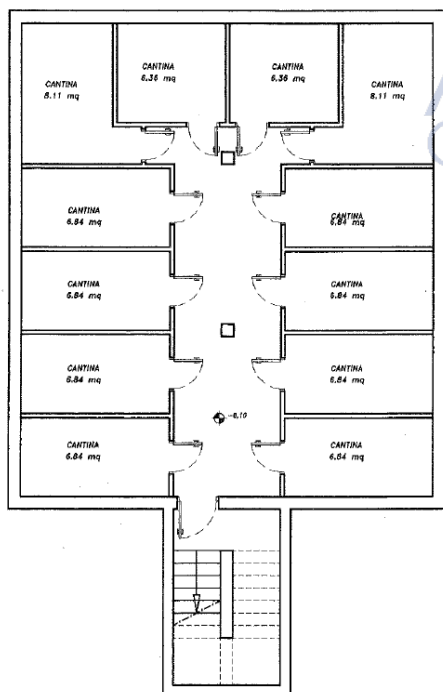




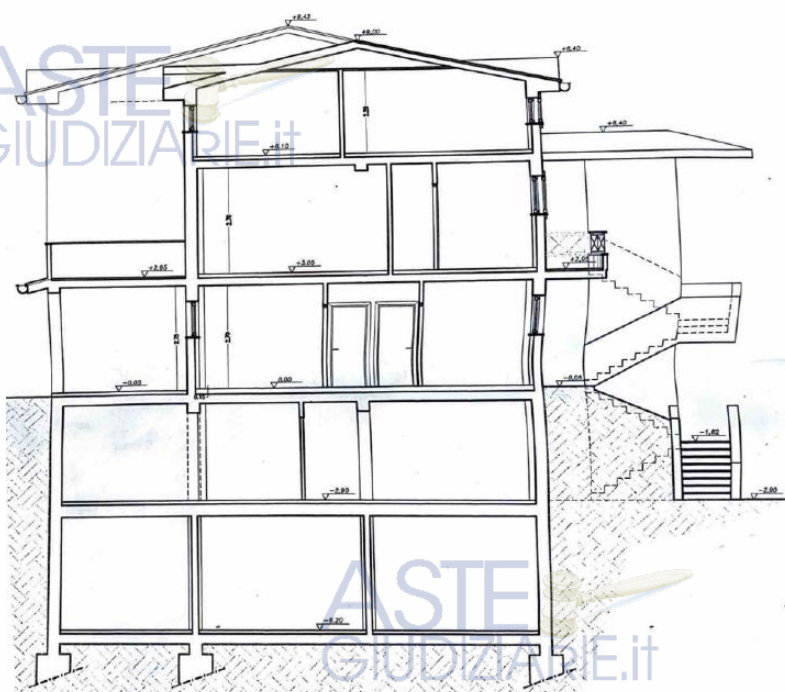
PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO RETRO



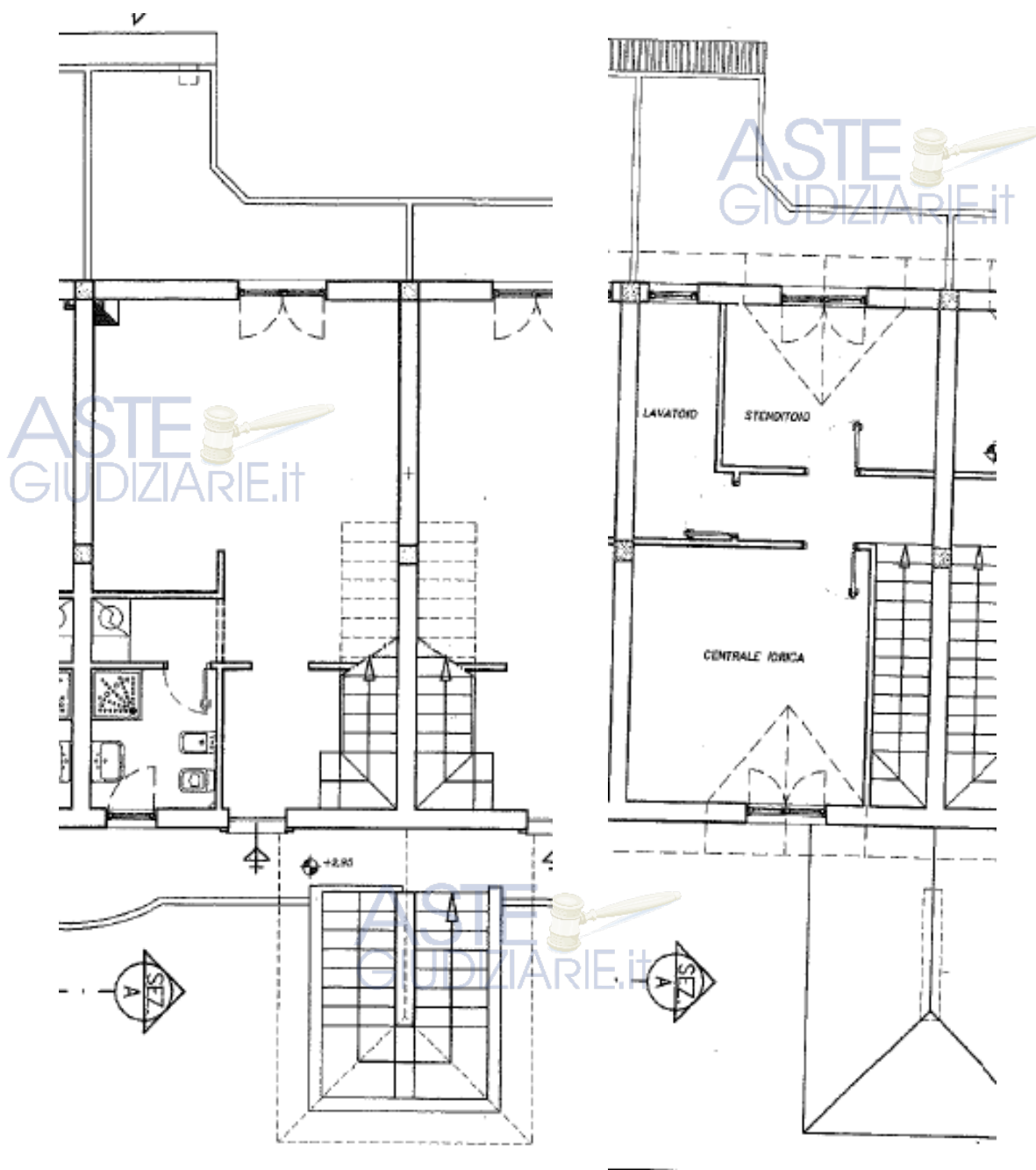
PIANO CANTINE



SEZIONE A-A

PdC n. 9/2007- stralcio





Ingrandimento del Pdc 9/2007 Piano primo e sottotetto unità pignorata

[ALLEGATO - Titoli edilizi]

Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti.

Non vi è certificazione energetica dell'immobile.

Non vi è certificazione di agibilità.

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio rilasciato PdC n. 9/2007, di sopra in stralcio, e lo stato attuale, riportato al paragrafo consistenza, emerge che la planimetria del piano primo è sostanzialmente conforme



fatta eccezione per l'assenza dei tramezzi divisori tra l'ingresso ed il soggiorno. Viceversa **il piano sottotetto appare difforme avendo riscontrato, in luogo dello stenditoio e del locale idrico, n. 2 stanze ad uso abitativo ed un bagno, ovvero è stato fatto un uso abitativo del piano sottotetto non consentito dal titolo edilizio ed comunque in contrasto con i requisiti igienico sanitari di legge (altezza media inferiore ai 2,70 ml), pur essendo sostanzialmente conforme la partizione interna.**

Per la conformità urbanistica è necessario il ripristino dell'uso accessorio del piano sottotetto ed in fase estimativa si stimeranno i costi per i necessari lavori edili.

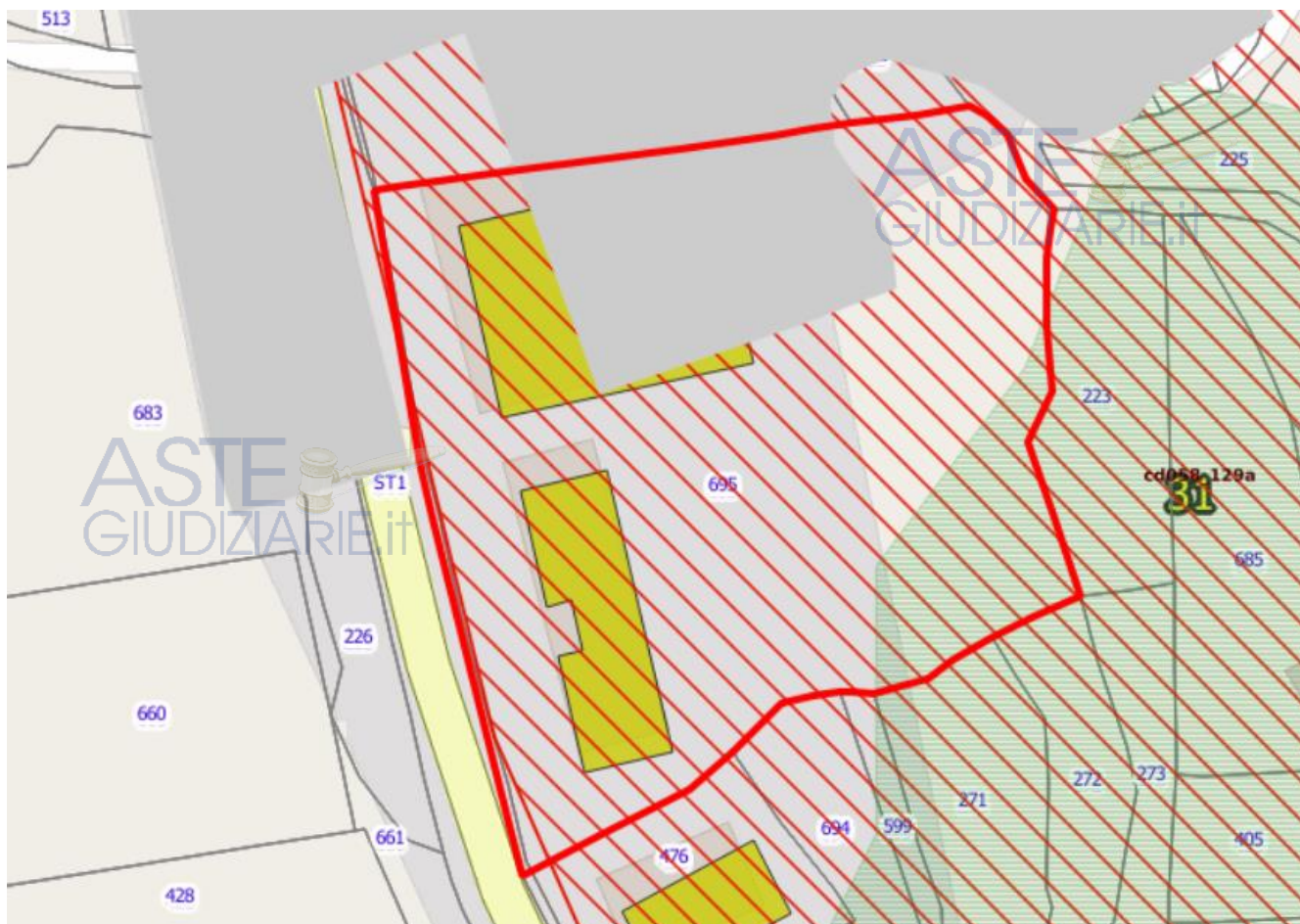
L'edificio in oggetto ricade nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area su cui è realizzato il fabbricato è ricompresa nel Sistema del Paesaggio Insediativo, ed in parte nel Sistema del Paesaggio Naturale di Continuità;



-nella Tav. B: Beni paesaggistici - sono presenti Vincoli dichiarativi ai sensi dell'art 8 delle NTA del PTPR, Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04 , area inclusa nella Valle del Treja.





Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.



Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio - Giugno 2022) - Settore Nord est Guidonia Montecelio - C15:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.700 €/mq - Locazione 5,00 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.150 €/mq - Locazione 3,50 €/mq mese;

- **Valori OMI Anno 2023 - Semestre 1** - Provincia: ROMA - Comune: CAMPAGNANO DI ROMA

Fascia/zona: Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE (VIA ROMA) Codice zona: D1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale - Abitazioni civili

Abitazioni civili - Valore di mercato= 1.100 - 1550 €/mq- Valori locazione 4,80 - 6,80 €/mq mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

LOTTO UNICO

Considerato il taglio dell'unità abitativa tale da massimizzare le quotazioni immobiliari, la posizione prossima al centro urbano, la disponibilità di superficie a balcone e la disponibilità della cantina, la disponibilità di verde nelle immediate vicinanze quali elementi positivi; considerato altresì lo stato manutentivo tale da richiedere qualche intervento in particolare negli spazi esterni e la posizione al piano primo e sottotetto in fabbricato privo di ascensore quali valori negativi, si è ritenuto congruo il valore unitario medio di €/mq 1.450,00 per la compravendita e 5,50 €/mq / mese per la locazione attestato sulle quotazioni alte dei valori immobiliari. Considerato inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 68 mq si avrà:

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_o = 1.450,00\text{€/mq} \times 68 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 98.600,00}}}$$



VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 68 \text{ mq} \cdot 5,50 \text{ €/mq} = \text{€ 374,00}$

$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ 374,00} \cdot (1-0,35) = \text{€ 2.917,20}$

$$\text{Valore ordinario } V_{oCR} = \text{€ 2.917,20} / 0,03 = \underline{\underline{\text{€ 97.240,00}}}$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{\underline{V = V_o + V_{oCR} / 2 = (\text{€ 98.600,00} + \text{€ 97.240,00}) / 2 = \text{€ 97.900,00}}} \text{ (arrotondato)}$$

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% (€ 97.900,00) = € 9.790,00

$$\underline{\underline{V \text{ ridotto} = \text{€ 97.900,00} - \text{€ 9.790,00} = \text{€ 88.110,00}}} \text{ (arrotondato)}$$

COSTI DI RIPRISTINO ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si stimano i costi di messa in pristino del piano sottotetto mediante lavori edili con demolizione di quanto difforme e realizzazione dello stenditoio, del lavatoio e del locale idrico.



Costi per lavori edili di rimessa in pristino	
Demolizioni, movimentazioni, trasporti e oneri di discarica.Ricostruzioni	€ 6.000,00

$$V_m = V - \text{Costi per regolarizzazione} = \text{€ 88.110,00} - \text{€ 6.000,00} = \text{€ 82.100,00}$$

Prezzo base d'asta: € 82.100,00

ASTE GIUDIZIARIE.it PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di sopralluogo l'esecutato ha dichiarato l'uso esclusivo di un posto auto nel cortile condominiale; nell'Atto di pignoramento non vi è cenno a tale unità immobiliare.

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.

Palestrina, li 25/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ceci Giampiero

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 30-2023_All.Accesso Atti Ag.En-Locazione.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Attestazione Usi civici.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Atto provenienza-Collina del sole.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Catastali.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Certificati anagrafe Ciani.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Certificati anagrafe Fantaroni-Ciani.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Ispezione ipotecaria.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Oneri condominiali.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 30-2023_All.Titoli edilizi.pdf

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

