

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 360-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto stimatore-CTU

Dott. Marco Piovano  
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 360/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

Debitore Esecutato:

*contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA EX ART. 568 c.p.c.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Architetto Agostino GIAMBERDUCA**

Iscrizione Albo Architetti Roma e Provincia n.13428

Cell. 338.9845789

e.mail : [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione del Bene .....	3
Lotti.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Planimetrie dai rilievi del CTU.....	6
Cronistoria dati catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Planimetrie catastali immobili .....	8
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa Urbanistica.....	11
Regolarità edilizia - Abitabilità .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Conclusioni .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>17</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2023 del R.G.E.....	17



All'Ill.mo Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

**Dott. Marco Piovano**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA – PERIZIA ex art. 568 c.p.c.**

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° **360/2023** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### **INCARICO**

In data 02/03/2024 il sottoscritto Architetto Agostino Giamberduca, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n°13428 con ordinanza dell'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Francesco Lupia, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nella causa di cui in epigrafe in sostituzione di altro professionista, in data 08/03/2024 il sottoscritto C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

L'incarico è stato eseguito in conformità alle disposizioni e alle modalità operative richieste, l'elaborato peritale con l'esposizione dei risultati relativi all'indagine compiuta è stato predisposto in funzione del modello in uso presso la sezione come indicato nel sito web - ***procedure.it***.

### **PREMESSA**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**BENE N° 1 – appartamento** composto da due livelli piano terra e seminterrato, in edificio posto lungo la cortina degli edifici del centro storico con vista a valle, della consistenza catastale di vani 2,5 nel Comune di Genazzano (RM), in Vicolo Corto n. 10.

### **DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM), VICOLO CORTO N. 10, PIANO T E S1.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Genazzano nel Centro Storico, l'appartamento fa parte della cortina di edifici con vista a valle lato est.

La zona centrale del piccolo e pittoresco centro urbano è tranquilla e molto piacevole. In particolare il lato est in cui è inserito l'appartamento in oggetto, è caratterizzato dalla presenza di piccoli edifici costruiti su un alto costone di roccia che caratterizza l'intero insediamento urbano, con affaccio a valle, nei quali si accede dalle strade, cortili e vicoli caratteristici. I servizi pubblici principali e diversi negozi di vicinato sono raggiungibili a piedi, i servizi commerciali più grandi si trovano nel paese più moderno a valle. L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in un edificio del tessuto storico costruito in epoca remota.



Nell'appartamento si accede al piano terra con l'accesso da un piccolo cortile di proprietà comune con altre u.i., l'appartamento si sviluppa su due livelli con un sottostante piano collegato con scala interna, piano che risulta interrato dalla parte verso il cortile di accesso e panoramico verso valle .

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un soggiorno, cucina e bagno, una scala a chiocciola interna collega con il piano sottostante composta da una stanza da letto con cabina guardaroba, bagno e un piccolo balcone.

I due piani dalla parte verso valle risultano panoramici ed assimilabili ad un piano primo e secondo ma molto più alti rispetto al piano stradale inferiore per il costone roccioso su cui poggia l'edificio.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

All'interno l'appartamento è risultato non utilizzato da molto tempo, tutto sommato si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione soddisfacenti, risulta discretamente rifinito e quindi una volta ripulito anche confortevole, infatti non sono state riscontrate problematiche da segnalare.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica/cotto, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni.

I solai sono realizzati con travi in legno e tavolato a faccia vista in buone condizioni e di manutenzione, risultando caratteristici e gradevoli alla vista.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma la relativa caldaia e i termosifoni sono stati rimossi.

All'esterno i prospetti risultano con pietra/tufo a faccia vista, con le caratteristiche tipiche dei centri storici, per cui nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, una parte del prospetto al piano terra dalla parte del cortile è del tipo sbruffato, la copertura è composta da un tetto a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, il cortile comune privato risulta mantenuto correttamente ed è delimitato da un cancelletto privato.

Per il calcolo della superficie commerciale coperta si terrà in considerazione la somma dei due livelli.

Al piano terra dell'appartamento la superficie commerciale è di mq. 52,80, di cui utile mq. 39,90 (32,30+4,9+2,70) oltre un piccolo ripostiglio di mq. 1,00, al piano seminterrato la superficie commerciale è di mq. 42,3, di cui utile mq. 32,30 (27,20+5,10) oltre al balcone di mq. 2,00.

Pertanto la somma delle superficie commerciale è di mq.  $52,80 + 42,30 + (2,00 \times 0,25) =$  mq. 95,60, inoltre nel cortile completano la proprietà due piccolissimi vani ripostiglio nei sottoscala di che hai fini del valore non incidono minimamente.

Alle varie tipologie di superfici sono stati applicati i coefficienti di superficie in riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari ottenendo la superficie commerciale dell'immobile.

**Il totale della superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 95,60.**

- ✓ La vendita del bene non è soggetta IVA.
- ✓ Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTI

In funzione delle caratteristiche del bene immobile pignorato, trattandosi di un appartamento autonomo, il sottoscritto ha determinato il seguente lotto:

### LOTTO N. 1

**BENE N° 1 – appartamento** sviluppatosi su due livelli - seminterrato e terra - collegato da scala interna, composto al piano seminterrato da una camera con guardaroba e wc al piano terra da cucina, wc, soggiorno e ripostiglio, sito nel centro storico del Comune di Genazzano (RM) in Vicolo Corto n. 10.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente e dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio si è potuto accertare la presenza di idonea e completa documentazione in atti, per cui si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente proprietario esecutato:

- ✓ - (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Diritto di: Proprietà per 1/1 .

## CONFINI

**BENE N° 1 - L'appartamento** confina con Vicolo Corto, Via del Mattatoio, particella 265, salvo altri.

## CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento piano terra	39.90	52.80	1	52,80	2,65	T
Appartamento piano S1	32.30	42.30	1	39,90	2,55	S1
<b>a) Totale superficie coperta</b>	<b>72.20</b>	<b>95.10</b>		<b>95.10</b>		
Balcone piano S1	2,00	2,00	0,25	0.50		S1
<b>b) Totale superficie terrazzi</b>	<b>31,90</b>	<b>31,90</b>		<b>95.60</b>		
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale a+b) complessiva mq.</b>				<b>95.60</b>		

A seguire si inseriscono le planimetrie disegnate in base al rilievo architettonico effettuato dal CTU:

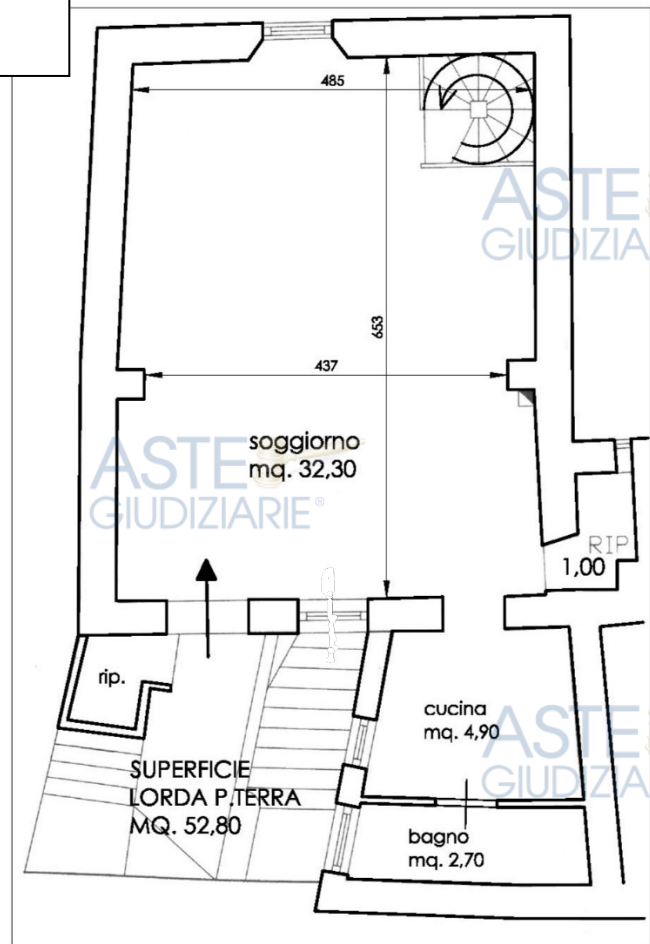


Superficie coperta  
totale utile netta  
appartamento  
P. S1 mq. 32,30  
P.T. mq. 39,90  
TOT. mq. 72,20

Superficie coperta  
commerciale lorda  
appartamento  
P. S1 mq. 42,30  
P.T. mq. 52,80  
TOT. mq. 95,10



RESTITUZIONE  
GRAFICA  
COME DA RILIEVI  
DEL CTU



Piano Seminterrato

Piano Terra

SCALA 1:100



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 28/10/2004 sub. 501 derivato dalla fusione dei sub 4 e 1	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 34, Particella 262, Sub. 501 Variazione fusione/ristrutturazione del 28/10/2004 pratica RM0787502 Deriva dalla fusione dei sub. 1 e 4
dal 25/09/2006	Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Foglio 34, Particella 262, Sub. 501

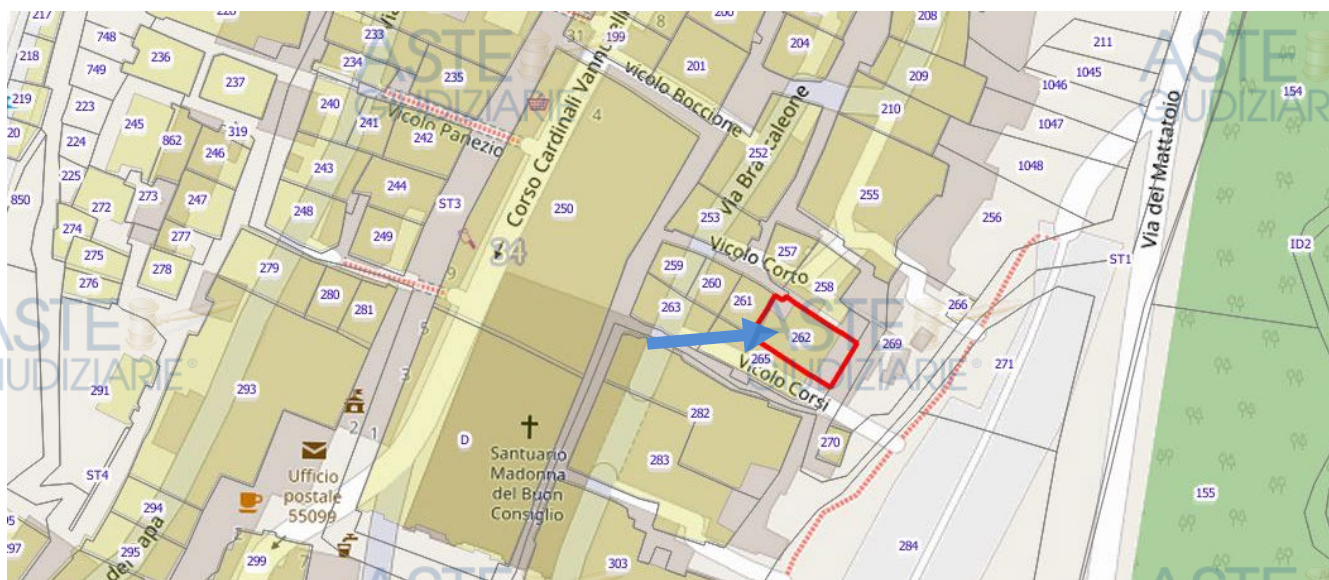
## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	262	501		A/4	1	4,5	97mq	€. 134,80	T-S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, **ad eccezione** di quanto rilevato nel piano S1 riguardante le tramezzature esistenti, realizzazione di una cabina armadio e una parziale modifica per l'ampliamento del bagno, inoltre la destinazione d'uso degli ambienti non corrisponde a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nel progetto urbanistico.

Si tratta comunque di modifiche interne che possono essere regolarizzate con la presentazione al Comune di una CILA in sanatoria per modifiche inerenti la distribuzione interna.



Estratto di mappa/catastale per individuazione particella 262, foglio 34 – Comune di Genazzano

Di seguito si inserisce la planimetria catastale presente attualmente in catasto.

Data: 15/04/2024 - n. T1315 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0787502 del 28/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genazzano

Vicolo Corto

civ. 8-10

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 262  
Subalterno: 501

Compilata da:  
Ercoli Roberto

Iscritto all'albo:  
Geometri

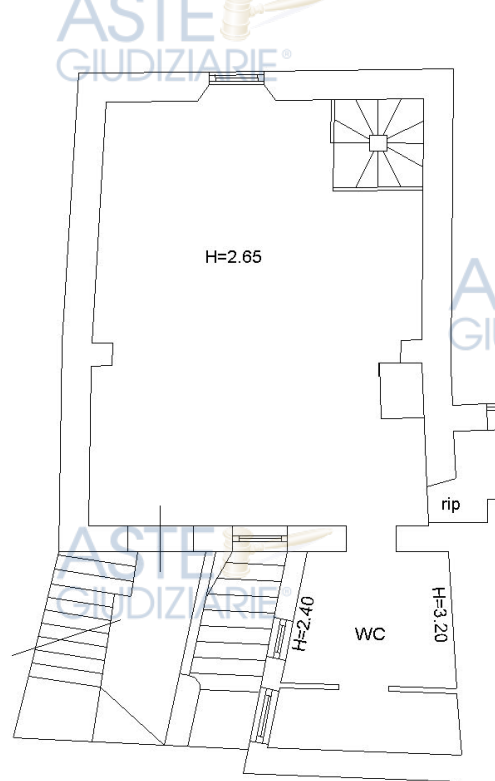
Prov. Roma

N. 6216

Scheda n. 1 Scala 1:100



Vicolo Corto  
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2024 - Comune di GENAZZANO(D964) - < Foglio 34 - Particella 262 - Subalterno 501 - VICOLO CORTO n. 8-10 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2024 - n. T1315 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale particella 262, foglio 34 - Comune di Genazzano - Sub 501

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## **PATTI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati vincoli di natura patteggiata per gli immobili oggetto della presente perizia.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile a seguito dell'ordine di liberazione eseguito in data 28/5/2024 con l'ausilio dei Carabinieri è stato liberato e preso in possesso dal Custode Giudiziario come da verbale di accesso compilato.

All'interno l'appartamento è risultato non utilizzato da molto tempo, in linea di massima si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione soddisfacenti, risulta discretamente rifinito e quindi una volta ripulito anche confortevole, infatti non sono state riscontrate problematiche da segnalare. Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica/cotto, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma la caldaia e i termosifoni sono stati rimossi.

All'esterno i prospetti risultano con pietra/tufo a faccia vista, con le caratteristiche tipiche dei centri storici, per cui nel suo insieme si presenta in discrete condizioni, una parte del prospetto al piano terra dalla parte del cortile è del tipo sbruffato, la copertura è composta da un tetto a due falde rifinito con le tipiche tegole in cotto, il cortile comune privato risulta mantenuto correttamente ed è delimitato da un cancelletto privato, esistono due minuscoli ripostigli nei sottoscala nel cortile.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetrocamera in discrete condizioni, le persiane in legno che necessitano di revisione/manutenzione.

Per accedere da un piano all'altro è presente una scala a chiocciola in ferro, i solai realizzati con tavolato di legno e travi a faccia vista si presentano in buone condizioni.

Il cortile esterno si presenta caratteristico e curato da l'altro condomino che abita l'altra u.i.

Il tetto dell'edificio caratteristico del centro storico è a falde inclinate rifinito con tegole in cotto.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La costruzione del piccolo edificio è stata realizzata con struttura in muratura portante in conci di tufo e pietrame, la costruzione è remota tipica del centro storico, è costruita sul costone di roccia e si eleva per 4 piani (a valle), i solai sono realizzati in legno e il tetto a falde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili durante il sopralluogo eseguito in data 28 maggio 2024 sono stati liberati e quindi a disposizione della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

	Proprietà	Atti			
dal 29/3/1993 al 25/9/2006 acquisto SUB. 1	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Panvini Rosati Massimo Maria	29/3/1993	36407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. Roma 2	1/4/1993	14006	9051
dal 23/04/1998 al 25/9/2006 acquisto SUB. 4	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Panvini Rosati Massimo Maria	23/4/1998	43847	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Cons. Roma 2	24/4/1998	12523	8394
dal 25/9/2006  SUB. 501	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Floridi Giovanni	25/9/2006	16769	11364
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			26/9/2006	62830	38143

L'immobile attuale sub. 501 deriva dalla fusione dei sub. 1 e 4 variazione del 28/10/2004 protocollo RM0787502 in atti dal 28/10/2004 fusione-ristrutturazione.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente, alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

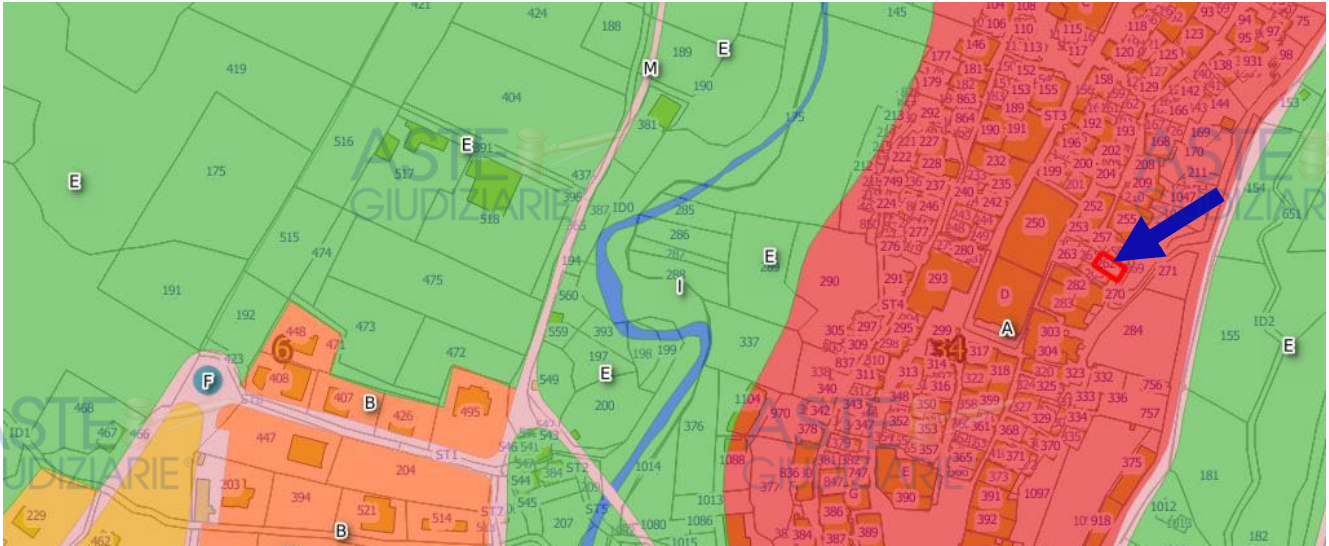
**ISCRIZIONE** del 26/09/2006 – **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 26/09/2006 - Registro Particolare 15852 Registro Generale 62831 Pubblico ufficiale FLORIDI GIOVANNI Repertorio 16770/11365 del 25/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore BANCA DI ROMA SPA sede ROMA CF. 06978161005 contro per €. 250.000,00 di cui €. 125.000,00 di capitale – durata 30 ANNI.

**TRASCRIZIONE** del 03/10/2023 - Registro Particolare 37960 Registro Generale 53465 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3397 del 14/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILII a favore di

per la piena proprietà.

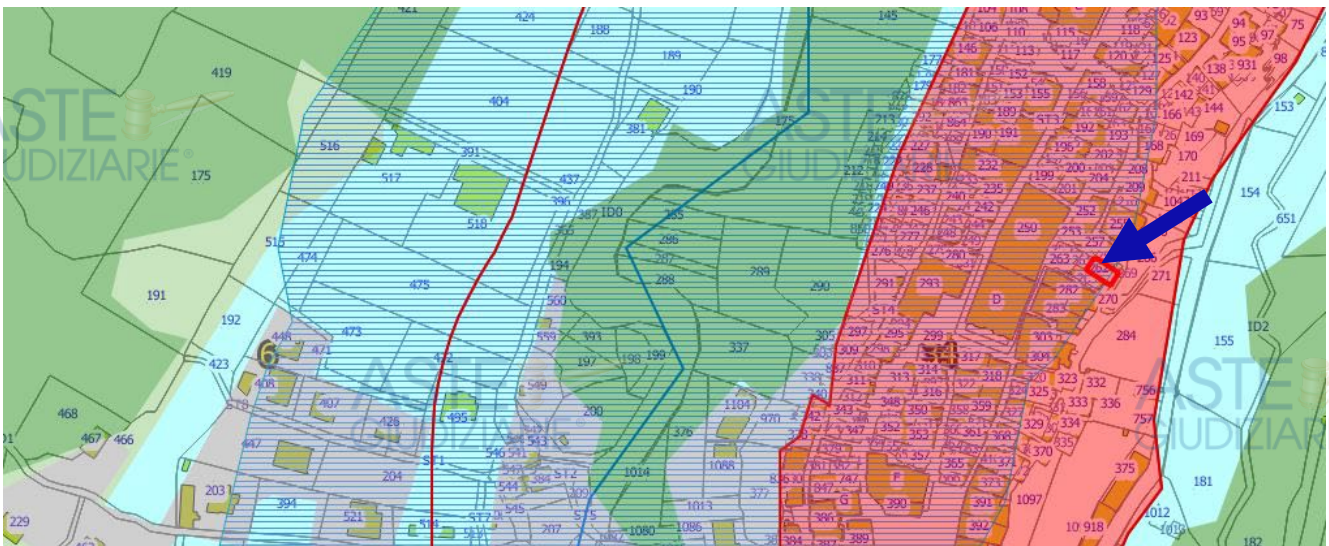
## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Genazzano (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "A", di P.R.G. centro storico.



Stralcio del P.R.G. Comune di Genazzano - Foglio 34 – particella 262

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona "sistema del paesaggio insediativo" Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici – inoltre ricade nella fascia di rispetto delle aree tutelate per legge corsi d'acqua art. 35 (fiume Tolero-Sacco), ricade nei vincoli ricognitivi di piano regolato dall'art. 43.



Stralcio del P.T.P.R. Comune di Genazzano - Foglio 34 – particella 262

## REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'

L'unità immobiliare in oggetto fa parte della cortina di edifici del centro storico la cui costruzione è molto remota per cui antecedente al 1° settembre 1969.

Le due unità immobiliari sub. 1 e sub. 4 sono state oggetto di ristrutturazione e fusione nel 2004.

Dalla proprietaria precedente per tale intervento edilizio è stata presentata domanda per la ristrutturazione e l'unione delle due u.i., presso il Comune di Genazzano in data 7/1/1999

prot.0048, che seguito dell'istruttoria ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 117/2001 in data 16/03/2001.

Si evidenzia che nella concessione edilizia è stato autorizzato l'utilizzo dei locali per uso abitazione in deroga alle altezze minime previste per gli alloggi di m. 2,70.

In data 27/4/2001 è stato comunicato l'inizio dei lavori (prot.2931), in data 12/12/2003 è stata comunicata la fine dei lavori (prot.8721).

Nella documentazione tecnico-urbanistica non è stata rinvenuta l'abitabilità.

Le planimetrie dell'immobile estrapolate dal catasto urbano sono in linea con le piante del progetto urbanistico sia per quanto riguarda le tramezzature e sia per le destinazioni d'uso riportate sulle planimetrie.

In realtà lo stato di fatto rilevato ha evidenziato la "non conformità" delle planimetrie catastali e quindi anche dell'aspetto urbanistico, inerente alle diverse tramezzature al piano seminterrato e alle destinazioni d'uso degli ambienti che in pratica sono rimaste quelle indicata nel progetto di ristrutturazione "ante operam", infatti la cucina è rimasta al piano terra e quindi anche il soggiorno, che nel progetto erano indicate da spostare al piano seminterrato.

Tali difformità rientrano tra le modifiche interne che possono essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria presso il Comune di Genazzano, con il relativo aggiornamento della planimetria catastale con pratica di variazione planimetrica docfa.

Ai fini della valutazione del compendio pignorato per le operazioni suddette verranno valutati dei costi a decremento del valore di stima finale stimato dal sottoscritto che può essere valutato in €.2.500,00, comprensivo dei costi tecnici e degli oneri comunali e catastali.



satellitare – immagine aerea per inquadramento urbanistico



vista dall'alto



Prospetto edificio verso valle - cortile ingresso appartamento



## **BENE N° 1**

**appartamento** sviluppatosi su due livelli - seminterrato e terra - composto al piano seminterrato da camera con guardaroba e wc, al piano terra da soggiorno, cucina, wc e ripostiglio.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genazzano al foglio 34, particella 262 sub.501, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 134,80, Vicolo Corto n.8-10, p. S1-T, dati superficie totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 97.

Il tutto confinante, con Vicolo Corto, Via del Mattatoio, particella 265, salvo altri.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità/agibilità
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non esiste condominio.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di una unità immobiliare praticamente autonoma si procedere alla formazione di un lotto distinto composto dai due beni immobili così costituito:

### **LOTTO UNICO**

## **BENE N° 1**

**Appartamento** sviluppatosi su due livelli - seminterrato e terra - composto al piano seminterrato da camera con guardaroba e wc, al piano terra da soggiorno, cucina, wc e ripostiglio.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genazzano al foglio 34, particella 262 sub.501, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 134,80, Vicolo Corto n.8-10, p. S1-T, dati superficie totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 97.

Il tutto confinante, con Vicolo Corto, Via del Mattatoio, particella 265, salvo altri.

Al piano terra la superficie commerciale è di mq. 52,80, di cui utile mq. 39,90 (32,30+4,9+2,70) oltre un piccolo ripostiglio di mq. 1,00, al piano seminterrato la superficie commerciale è di mq. 42,3, di cui utile mq. 32,30 (27,20+5,10) oltre al balcone di mq. 2,00.

La somma delle superficie commerciale è di mq. 52,80 + 42,30 + (2,00x0,25)= mq. 95,60,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

## RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Genazzano, in zona centro storico con caratteristiche tipiche residenziali.

L'appartamento risulta posizionato in buona posizione nel centro storico, servita dai servizi essenziali.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., i beni immobili nel contesto del mercato immobiliare si collocano in una fascia medio/minima in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un **valore minimo di € 790,00 ad un massimo di € 1.130,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  **$(€ 790 + 1130) / 2 = € 1.920 / 2 = € 960,00$**

Determinato il valore di riferimento, si determinano i **coefficienti di merito** in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 4 coefficienti principali: di panoramicità, di luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

#### **Sintesi della stima sintetica:**

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 95,60
- ✓ valore di riferimento determinato € 960,00 al mq.
- ✓ coefficiente di vetustà C1=1,00 ristrutturato
- ✓ coefficiente di panoramicità C2=1,03 vista a valle
- ✓ coefficiente di luminosità C3=1,00
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione (riduz. per rimozione caldaia e termosifoni) C4=0,98

**mq.95,60 x 960,00 €/mq. x (1,00x1,03x1,00x0,98) = €91.776,00 x 1,0094 = € 92.638,69**

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

- un decremento del valore dell'immobile per presentazione Cila in sanatoria e variazione planimetria catastale pratica docfa, costi tecnici, oneri comunali e catastali **stimati in € 2.500,00;**

**Riduzioni da applicare:** VALORE DI STIMA: € 92.638,69 – 2.500,00 = € 90.138,69

dall'importo di stima aggiornato a seguito delle riduzioni applicate per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica bisogna effettuare una ulteriore decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€ 90.138,69 – (90.138,69 x 0,10) = € 81.124,82 si arrotonda ad € 81.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO : € 81.000,00 (ottantunomila/00)**

#### **CONCLUSIONI:**

**Il valore complessivo di stima del lotto, è pari ad € 81.000,00**

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

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

**Architetto Agostino Giamberduca**

Tivoli, 09/10/ 2024

#### **Elenco allegati :**

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-Vis.StoricaFg34-Part262-Sub501
4. All.004-Vis.StoricaFg34-Part262-Sub1
5. All.005-Vis.StoricaFg34-Part262-Sub4
6. All.006-AttodiProvenienza
7. All.007-Doc.ProgettiUrbanistica
8. All.008-Ispezione-IpotecariaCTU
9. All.009-InvioPerizia-Raccomandata-RossiP
10. All.010-PeInvioPeriziaCreditoreProc



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

#### BENE N° 1

**Appartamento** sviluppatosi su due livelli - seminterrato e terra - composto al piano seminterrato da camera con guardaroba e wc, al piano terra da soggiorno, cucina, wc e ripostiglio.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Genazzano al foglio 34, particella 262 sub.501, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita €. 134,80, Vicolo Corto n.8-10, p. S1-T, dati superficie totale mq. 97, escluse aree scoperte mq. 97.

Il tutto confinante, con Vicolo Corto, Via del Mattatoio, particella 265, salvo altri.

Al piano terra la superficie commerciale è di mq. 52,80, di cui utile mq. 39,90 (32,30+4,9+2,70) oltre un piccolo ripostiglio di mq. 1,00, al piano seminterrato la superficie commerciale è di mq. 42,3, di cui utile mq. 32,30 (27,20+5,10) oltre al balcone di mq. 2,00.

La somma delle superficie commerciale è di mq. 52,80 + 42,30 + (2,00x0,25)= mq. 95,60,

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 360/2023 R.G.E.

#### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: €. 81.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	GENAZZANO - CENTRO STORICO - VICOLO CORTO, 10 Appartamento su due livelli - Piano terra e seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati Foglio 34- Particella 262 - Sub. 501 Categoria A/4	<b>Superficie lorda commerciale</b>	95,60 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato nel Comune di Genazzano nel centro storico. Si tratta di un tipico appartamento del nucleo storico con solai in legno e travi a vista, si sviluppa su due livelli collegato con scala a chiocciola, il piano terra è composto da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio il piano seminterrato è composto da una camera da letto con guardaroba, bagno e balcone. La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 95,60, quella utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 72,20 oltre il ripostiglio di 1 mq e il balcone di mq.2,00.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione</b>	L'appartamento è libero essendo stato oggetto di liberazione forzata.		