

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 368-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto stimatore-CTU

Dott. Francesco Lupia  
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 368/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

Debitore Esecutato:

**DO VALUE SPA** *contro*

*Ass. dall'Avv. Fausto Tasciotti*

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.....	4
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.....	8
Stato conservativo .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa Urbanistica.....	11
Regolarità edilizia - Abitabilità .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Conclusioni .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>17</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 368/2023 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° **368/2023** pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **DO VALUE SPA – FINO 1 Securitisation Srl** contro  
esercente potestà genitoriale sulla minore  
unica erede debitore.

### **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 – Villino unifamiliare** sito in Comune di Arsoli (RM), Strada Antica Aprutina n. 5, distinto in Catasto Urbano al Foglio 8, particella 161, p. T, categoria A/7, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 695,93.

### **DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 – VILLINO UNIFAMILIARE SITO IN COMUNE DI ARSOLI (RM), VIA PROVINCIALE APRUTINA N. 5 (già STRADA ANTICA APRUTINA), PIANO T.**

L'immobile è ubicato nel Comune di Arsoli in zona extraurbana rurale in Località Valle Camerina, lungo la Via Provinciale Aprutina (già Strada Antica Aprutina) che collega la Strada Regionale 411 Sublacense con la Strada Statale Tiburtina. L'immobile è distante dal centro di Arsoli circa km. 2,5 raggiungibile in automobile mediamente con un tempo di 5 minuti.

La zona è caratterizzata da una folta vegetazione mediamente alberata, nei dintorni si trovano poche costruzioni e abitazioni.

L'immobile dalla strada non è visibile per la folta vegetazione spontanea, si accede alla proprietà da un cancello carrabile contraddistinto con il numero civico 5, alla costruzione si arriva percorrendo

un tratto della corte sistemata in terra battuta per circa 30/40 metri scavalcando i rovi, tronchi spezzati e vegetazione infestante.

Tutta la proprietà è risultata in un completo stato di abbandono, la vegetazione, i rovi hanno coperto quasi tutta la vasta corte di terreno annessa al villino, rendendo difficoltoso l'accesso all'immobile e praticamente impossibile nella quasi totalità della corte di terreno posteriore e laterale all'edificio.

Si tratta di un edificio "villino" di un piano fuori terra costruito in aderenza con altro edificio realizzato sulla particella 435, l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino.

L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento di categoria catastale A/7 (abitazioni in villini), durante il sopralluogo del 18/4/24 sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici.

L'immobile è in totale stato di abbandono, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto critiche.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate con marmette di scaglie di marmo, piastrelle in ceramica nei bagni e cucina, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale in stato di forte degrado, i solai latero-cementizi, l'impianto di riscaldamento autonomo ormai in disuso, gli infissi in legno e ferro, all'esterno i prospetti risultano rifiniti con intonaco, i cornicioni in c.a., il tutto si trova in condizioni disastrose.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83,50, di cui utile mq. 66,50 ( $13.18+6.10+3.57+16.55+13.28+5.73+1.90+2.07+3.22+0.90$ =mq. 66,50), la corte/terreno di pertinenza è di mq. 2.390, moltiplicata per i coefficienti di riferimento si ottiene una superficie commerciale di mq. 49,80.

Pertanto la somma delle superfici ai fini commerciali è di mq. 83,50+49,80= mq. 132,80.

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'immobile è di mq. 132,80.**

- ✓ 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** – Villino unifamiliare sito in Comune di Arsoli (RM), in Località Valle Camerina, Via Provinciale Aprutina n. 5 (già Strada Antica Aprutina), distinto in Catasto Urbano al Foglio 8, particella 161, p. T, categoria A/7, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 695,93, composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino di mq.2.390.

## **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) quale unica erede di  
e ivi deceduto in data

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Diritto di: Proprietà per 1/1 .

## **CONFINI**

**BENE N° 1** – La proprietà confina con particella 435, strada provinciale Aprutina, particelle 73, 74, 75, 164, 166, 167 del foglio 8 N.C.T. salvo altri.

## **CONSISTENZA**

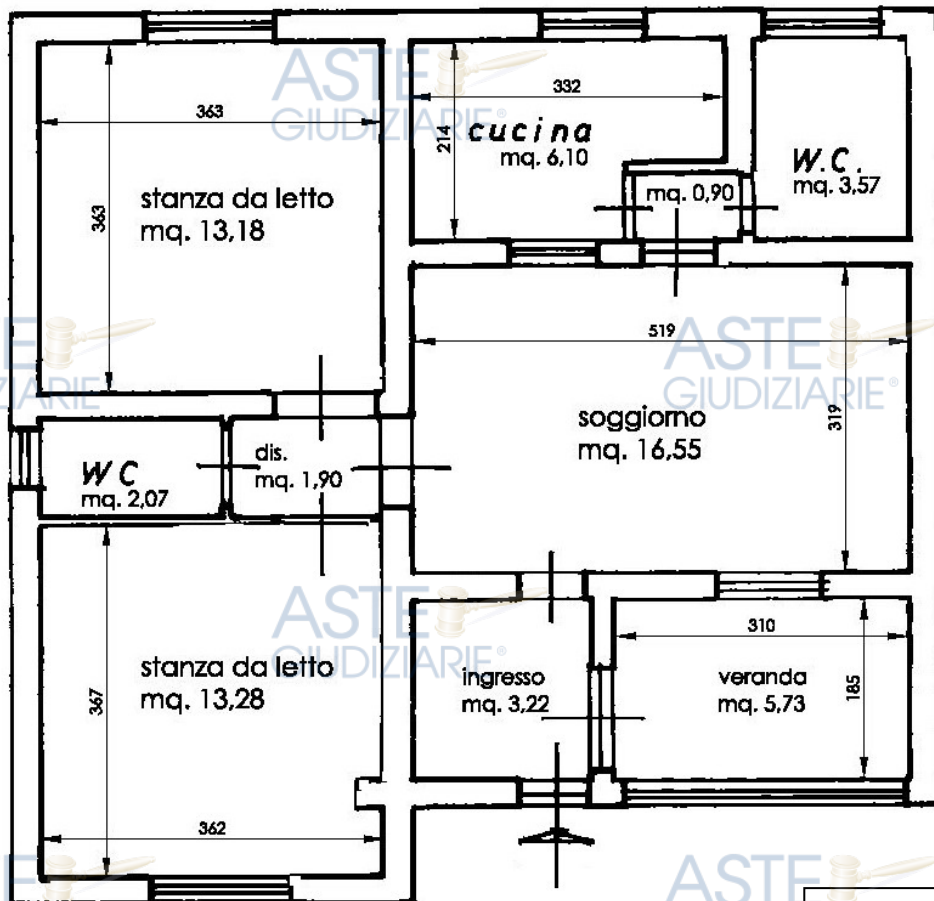
Calcolo della superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Appartamento piano terra	66,50	83,50	1	83,50	2,75	T
<b>a) Totale superficie coperta</b>	<b>66,50</b>	<b>83,50</b>		<b>83,50</b>		
TERRENO/CORTE primi 25mq	2.390,00	25,00	0,10	2,5		S1
Resto del terreno (2390-25)		2.365,00	0,02	47,30		
<b>b) Totale superficie terreno</b>				<b>49,80</b>		
<b>Totale superficie convenzionale (commerciale a+b) complessiva mq.</b>				<b>133,30</b>		

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

Superficie coperta  
commerciale lorda  
appartamento  
mq. 83,50

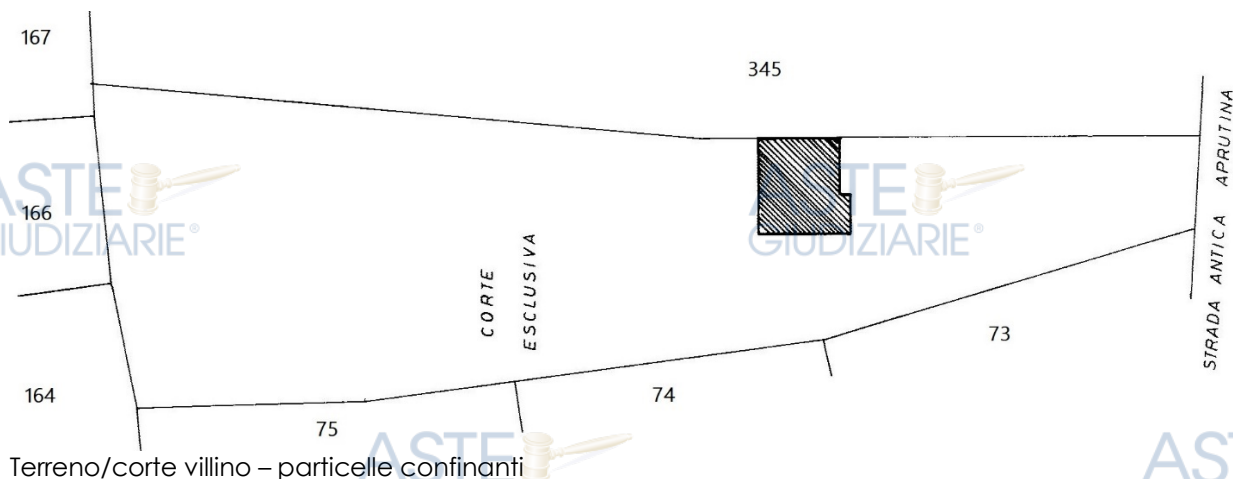
Superficie netta  
utile appartamento  
mq. 66,50



Piano Terra

SCALA 1:100

RESTITUZIONE  
GRAFICA  
COME DA RILIEVI  
DEL CTU



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dal 24/10/1991 al 8/10/2003 costituzione		Catasto Fabbricati Foglio 8, Particella 161
dal 8/10/2003 al 06/06/2020		Catasto Fabbricati Foglio 8, Particella 161
dal 06/06/2020		Catasto Fabbricati Foglio 8, Particella 161

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z. Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	161			A/7	2	5,5	116 mq	€. 695,93	T	

### Corrispondenza catastale

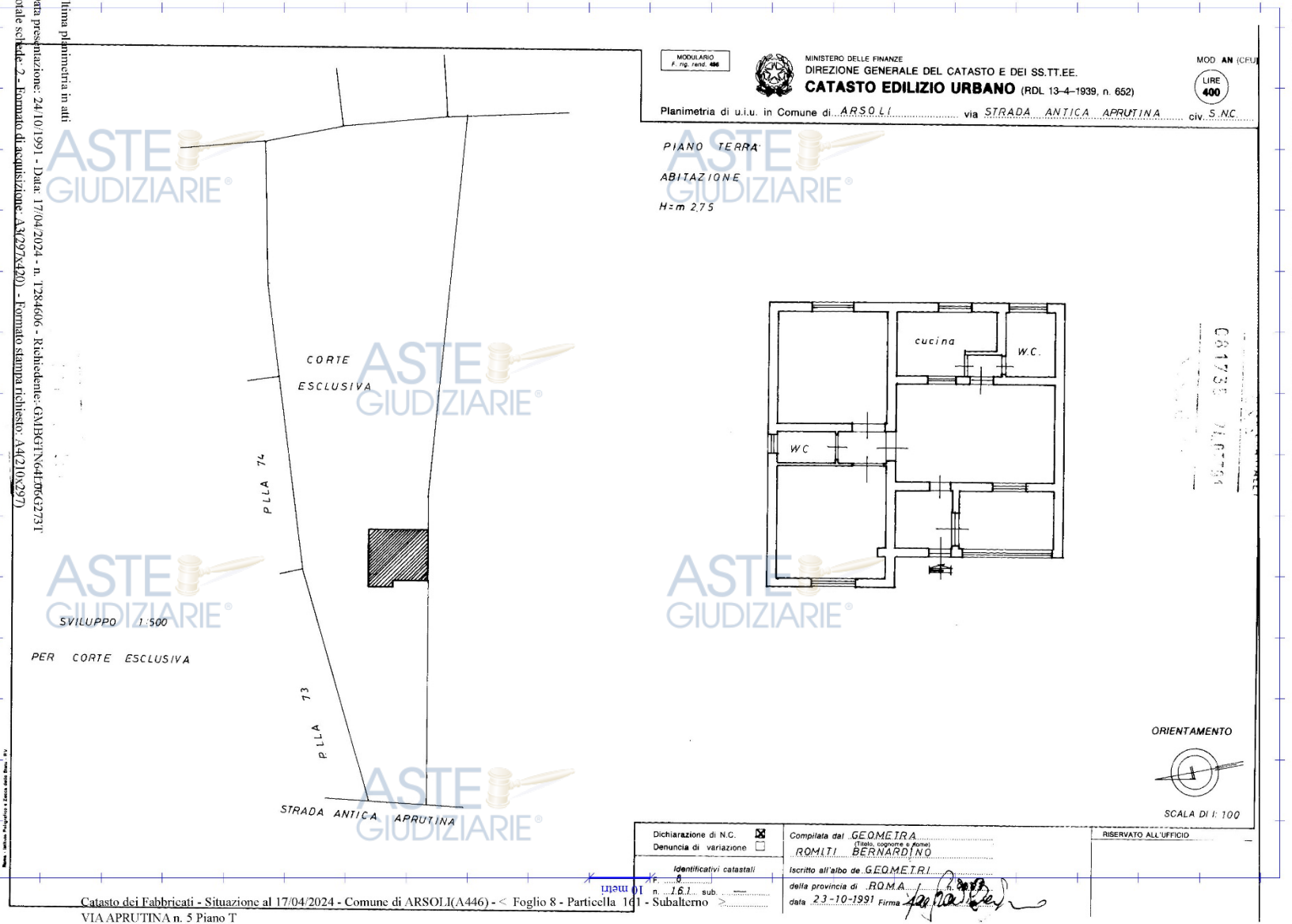
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Si evidenzia che deve essere aggiornato il dato della toponomastica, poiché Via Aprutina non è corretto e deve essere sostituito con Via Provinciale Aprutina.



Estratto di mappa/catastale per individuazione particella 161, foglio 8 – Comune di Arsoli

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

Data presentazione: 24/10/1991 - Data: 17/04/2024 - n. 1284606 - Richiedente: GAMBIGNI641066273T



Planimetria catastale particella 161, foglio 8 – Comune di Arsoli

**PATTI**

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



## **STATO CONSERVATIVO**

---

Tutta la proprietà è in un completo stato di abbandono, la vegetazione, i rovi hanno coperto quasi tutta la vasta corte di terreno annessa al villino, rendendo difficoltoso anche l'accesso nel fabbricato e nella quasi totalità della corte di terreno è praticamente impossibile accedervi.

Si tratta di un edificio "villino" di un piano fuori terra costruito in aderenza con altro edificio realizzato sulla particella 435, l'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate in marmette in pasta di graniglia, nei bagni e nella cucina troviamo le piastrelle in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale in stato di forte degrado, l'impianto di riscaldamento autonomo ormai in disuso, gli infissi in legno e ferro, all'esterno i prospetti risultano rifiniti con intonaco, i cornicioni in c.a.

L'immobile è in totale stato di abbandono, si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione molto critiche, sono presenti lesioni nella muratura che in apparenza possono derivare dalla natura delle fondazioni non eseguite a regola d'arte, lesioni sono presenti anche nei solai realizzati con travi in ferro e tavelloni, è presente umidità di risalita e infiltrazioni nelle murature.

Inoltre all'esterno sono presenti opere provvisorie (tettoie) in totale stato di decadimento che dovranno essere rimosse.

In conclusione per ripristinare l'edificio nello stato d'uso per abitazione sono necessarie rilevanti opere di ristrutturazione, il terreno dovrà essere completamente ripulito.

Nella stima naturalmente si terrà conto di tale aspetto.

## **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, e solaio misto in ferro calcestruzzo e laterizi.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile è stato oggetto di liberazione da parte della procedura e quindi la proprietà risulta a disposizione della procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Data	Proprietà	Atti			
		<b>COMPRAVENDITA</b>			
dal 08/10/2003 al 06/06/2020	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Dott. Fedele Andrea	8/10/2003	36735	8776
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Cons. Roma 2	10/10/2003	45722	30372	
dal 06/06/2020	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEVOLUTA PER LEGGE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Uff. Registro VITERBO	16/2/2022	44443	88888
		<b>Trascrizione</b>			
	Cons. Roma 2	18/2/2022	5866		
dal 24/04/2024	Diritto di: Proprietà per 1/1	<b>ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Rogante</b>
		<b>Trascrizione</b>			
	AGENZIA TERRITORIO RM2	24/4/24	16713		

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 07/09/2023 – Ipoteca Volontaria n. 7219 del 07/09/2023 - in rinnovazione all'iscrizionen.11294 del 10/10/2003 favore: UNICREDIT BANCA-SOCIETA' PER AZIONI con sede in Bologna,(domicilio ipotecario eletto: non indicato) e contro:

;per Euro 552.000,00 di cui Euro 184.000,00

per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fedele Andrea, Notaio in Roma, in data 8/10/2003 rep.36736.

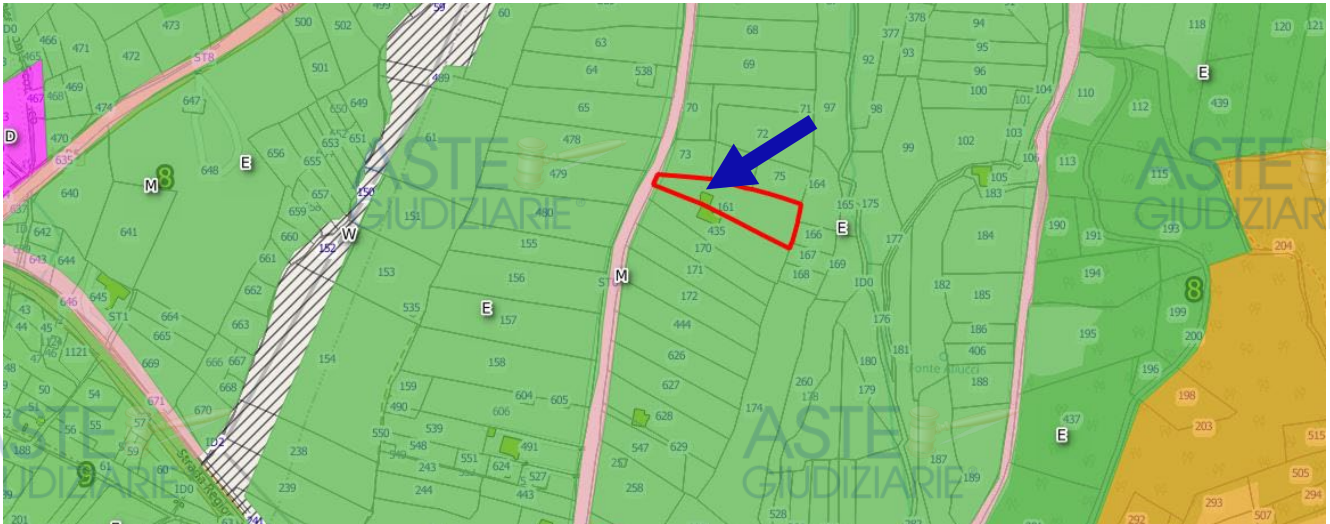
**TRASCRIZIONE** del 01/08/2007 - Pignoramento Immobiliare n. 31101 del 01/08/2007 favore: UNICREDIT BANCAS.P.A. con sede in Bologna, (richiedente: STUDIO LEGALE AVV. FAUSTO TASCOTTI, VIALE DELLO STATUTO N°13 - LATINA) e contro: Pubblico

Ufficiale: Tribunale Di Latina, in data 06/07/2007 rep.2029.

**TRASCRIZIONE** del 19/10/2023 - Pignoramento Immobiliare n. 40458 del 19/10/2023 favore: FINO 1 SECURITISATION S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: AVV. FAUSTO TASCOTTI LATINA) e contro: , Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Tivoli, in data 16/09/2023 rep.3613/2023.

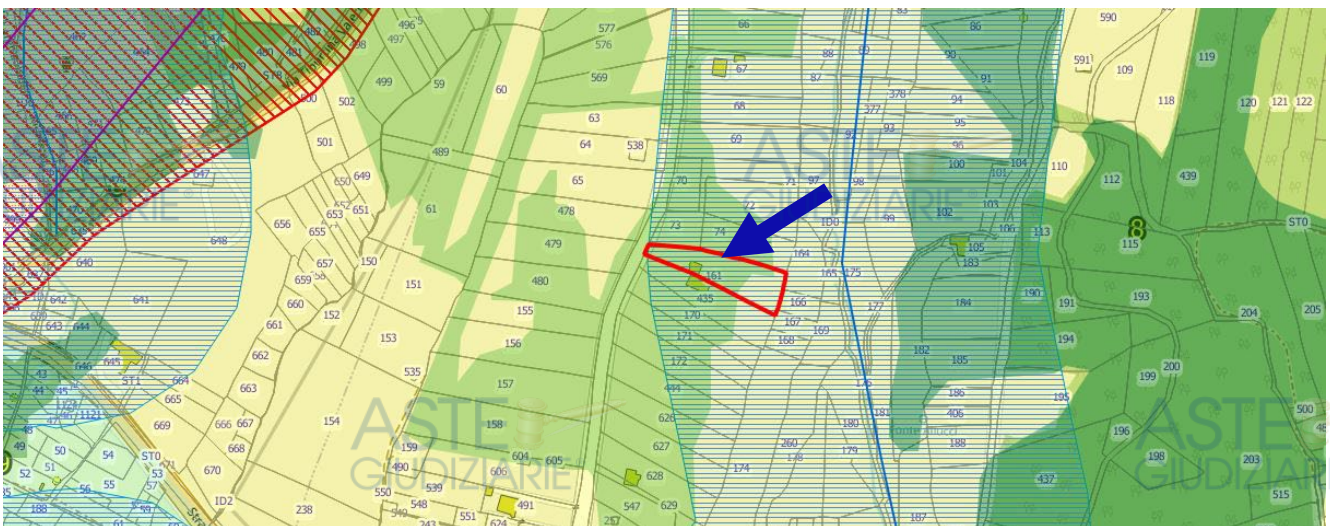
## NORMATIVA URBANISTICA

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



Stralcio del P.R.G. Comune di Arsoli - Foglio 8 – particella 161

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona "Sistema del Paesaggio Agrario"- Paesaggio Agrario di Valore (art.25); inoltre ricade nella fascia di rispetto delle aree tutelate per legge corsi d'acqua art. 35 (fosso Bagnatore o sotto Castello), ricade nei vincoli ricognitivi di piano regolato dall'art. 38.



Stralcio del P.T.P.R. Comune di Arsoli - Foglio 8 – particella 161

## REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'

L'unità immobiliare in oggetto è stata costruita a seguito del rilascio da parte del Comune di Arsoli della licenza edilizia n.38 del 5/10/1968, per la costruzione di una casa di campagna in località Valle Camerina. Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio per un ampliamento del fabbricato con protocollo n. 1074 del 4/4/1986, pratica edilizia 117. In data 18 giugno 1993 il Comune di Arsoli rilasciava concessione edilizia in sanatoria n. 70.

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

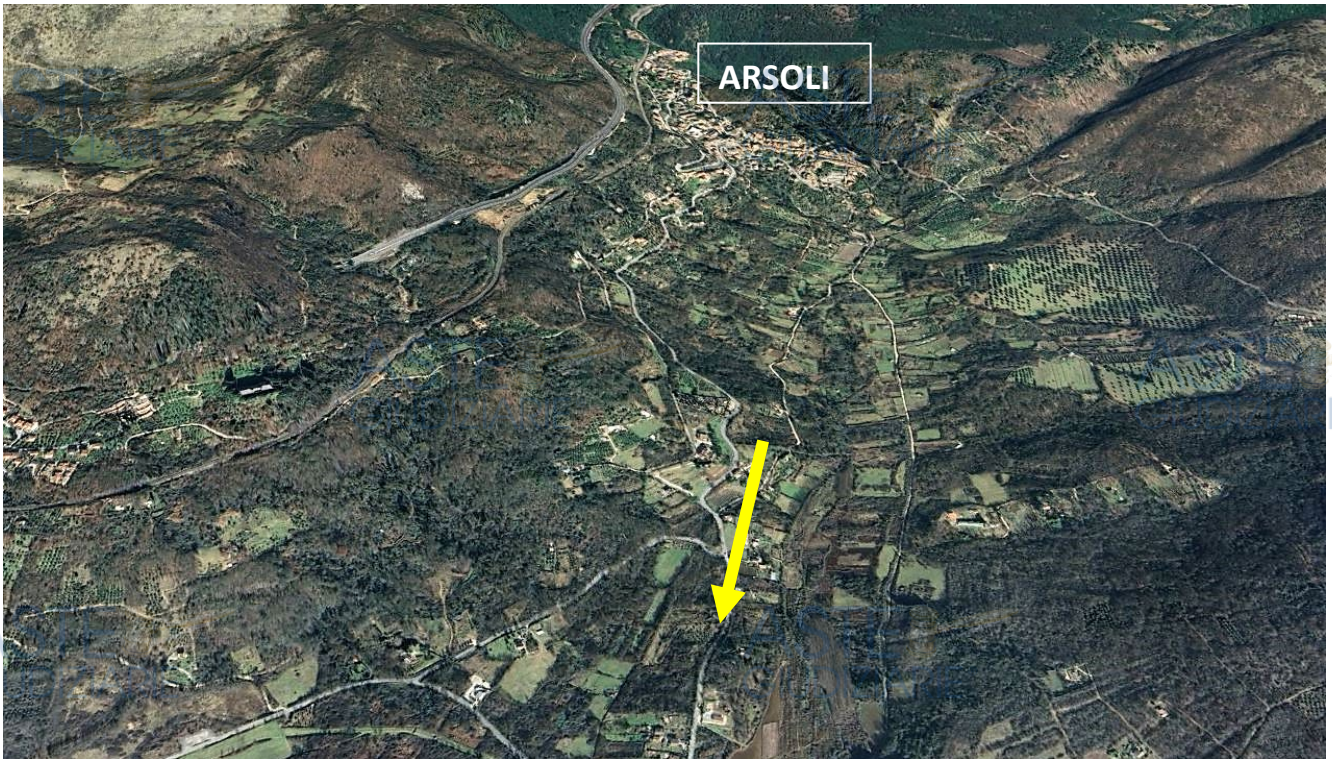


immagine aerea per inquadramento urbanistico



vista dall'alto



ingresso alla proprietà da Via Provinciale Aprutina n.5



vista dell'edificio

## **BENE N° 1**

**BENE N° 1 – Villino unifamiliare** sito in Comune di Arsoli (RM), in Località Valle Camerina, Via Provinciale Aprutina n. 5 (già Strada Antica Aprutina), distinto in Catasto Urbano al Foglio 8, particella 161, p. T, categoria A/7, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 695,93, composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino di mq.2.390.

La proprietà confina con particella 435, strada provinciale Aprutina, particelle 73, 74, 75, 164, 166, 167 del foglio 8 N.C.T. 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**

L'immobile è autonomo, non esistono altre unità immobiliari e/o condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO UNICO

#### **BENE N° 1**

**Villino unifamiliare** sito in Comune di Arsoli (RM), in Località Valle Camerina, Via Provinciale Aprutina n. 5 (già Strada Antica Aprutina), distinto in Catasto Urbano al Foglio 8, particella 161, p. T, categoria A/7, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 695,93, composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino di mq.2.390.

La proprietà confina con particella 435, strada provinciale Aprutina, particelle 73, 74, 75, 164, 166, 167 del foglio 8 N.C.T. salvo altri.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83,50, di cui utile mq. 66,50, la corte/terreno di pertinenza è di mq. 2.390 (ragguagliata a mq.49,80). La superficie ai fini commerciali è di mq. 83.50+49.80= mq. 133,30.

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 Arsoli, in zona extra-urbana con caratteristiche agricole/rurali che dista circa 2,5 chilometri dal centro cittadino.

L'edificio risulta posizionato nella località suindicata che in pratica si trova in posizione decentrata e risulta abbastanza distante rispetto alla maggior parte dei 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.

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 € 680,00 ad un massimo di € 900,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  $(€ 680 + 900) / 2 = € 1.580 / 2 = € 790,00$

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. 133,30
- ✓ valore di riferimento determinato € 790,00 al mq.
- ✓ coefficiente di vetustà C1= 0,70 oltre 45 anni
- ✓ coefficiente di panoramicità C2= 0,95
- ✓ coefficiente di luminosità C3= 1,00
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione (stato di degrado elevato) C4=0,75

**mq.133,30 x 790,00 €/mq. x (0,70x0,95x1,00x0,75) = € 105.307,00 x 0,4988 = € 52.521,87**

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

- il decremento del valore dell'immobile per lo stato di fatto rilevato è stato determinato con l'applicazione dei coefficienti di merito e qualità.

- dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al **10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti** come disposto dal Giudice dell'esecuzione.

€. 52.521,87 – (52.521,87 x 0,10) = €. 47.269,68 si arrotonda ad €. 47.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO : €. 47.000,00** (quarantasettemila/00)

## **CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo di stima del lotto, è pari ad €. 47.000,00***

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, 10/10/2024

### **Elenco allegati :**

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-Vis.StoricaFg8-Part161
4. All.004-AttodiProvenienza
5. All.005-Doc.Urbanistica
6. All.006-Ispezione-IpotecariaCTU



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

#### BENE N° 1

**Villino unifamiliare** sito in Comune di Arsoli (RM), in Località Valle Camerina, Via Provinciale Aprutina n. 5 (già Strada Antica Aprutina), distinto in Catasto Urbano al Foglio 8, particella 161, p. T, categoria A/7, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 695,93, composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino di mq.2.390.

La proprietà confina con particella 435, strada provinciale Aprutina, particelle 73, 74, 75, 164, 166, 167 del foglio 8 N.C.T. salvo altri.

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 83,50, di cui utile mq. 66,50, la corte/terreno di pertinenza è di mq. 2.390 (ragguagliata a mq.49,80). La superficie ai fini commerciali è di mq.

83.50+49.80= mq. 133,30.

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

### SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 368/2023 R.G.E.

#### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: €. 47.000,00

Bene N° 1 - villino con terreno/corte			
<b>Ubicazione:</b>	ARSOLI - LOCALITA' VALLE CAMERINA - VIA PROVINCIALE APRUTINA, 5 Appartamento in villino - edificio autonomo piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villino Identificato al catasto Fabbricati Foglio 8- Particella 161 Categoria A/7	<b>Superficie lorda commerciale</b>	133,30 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è ubicato nel Comune di Arsoli in Località Valle Camerina in zona extraurbana agricola. Si tratta di un villino in stato di degrado da recuperare, con ampio terreno, è composto da soggiorno, cucina, due stanze da letto, due bagni, due disimpegni, ingresso, veranda e annesso terreno circostante destinato a corte/giardino di mq.2.390. La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 83,50, quella utile calpestabile di mq. 66,50, la superficie del giardino virtuale è di mq.49,80 per cui la superficie ai fini commerciali dell'immobile è pari a mq. 83.50+49.80= mq. 133,30.		
<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.		