

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 66-2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione  
Esperto stimatore-CTU

Dott. Francesco Lupia  
Arch. Agostino Giamberduca

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 66/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore Procedente :

**B.C.C. di Roma**

*Ass. dall'Avv. Paolo Benigni*

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®

SOMMARIO

|   |           |
|---|-----------|
| 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 .....   | 9         |
| Stato conservativo .....  | 9         |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | 9         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 9         |
| Stato di occupazione .....  | 9         |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 10        |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 11        |
| 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 66/2023 del R.G.E. .... | 17        |



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

relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 66/2023 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di TIVOLI promossa dal creditore **B.C.C. DI ROMA** contro

### **INCARICO**

In data 06/12/2023 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 e in data 11/12/2023 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**

Il bene oggetto di pignoramento sono è costituiti dai seguenti immobili:

**BENE N° 1 – appartamento in villino** sviluppatosi su due livelli piano terreno e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, della consistenza catastale di vani 6,5 con annesso giardino pertinenziale.

### **DESCRIZIONE**

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO UBICATO A PALOMBARA SABINA (RM), LOCALITÀ QUIRANI, STRADA DI VILLA FELICE, 6, PIANO PRIMO E SECONDO**

L'immobile è ubicato nel Comune di Palombara Sabina in Località Quirani - Quariccioli a circa 6 chilometri del centro urbano di Palombara Sabina. La località Quirani - Quariccioli, si trova in zona agricola/rurale extraurbana priva di servizi, il centro di Palombara comunque è raggiungibile in circa 8 minuti di automobile percorrendo un tratto di strada provinciale 23b Ponte delle Tavole per poi proseguire girando a destra sulla Strada Provinciale Pastorale fino alla cittadina (via più breve).

L'unità immobiliare oggetto della presente si trova in un villino bifamiliare si sviluppa su due livelli piano terra e primo comunicanti con scala interna e con corte di pertinenza.

L'edificio è raggiungibile immettendosi su una strada che incrocia la S.P. Ponte delle Tavole,



denominata Strada di Villa Felice/Località Quirani, nella quale confluisce un tratto di strada privata di accesso alla proprietà.

L'appartamento al piano terra che risulta rialzato di quasi un metro rispetto al terreno è formato da soggiorno, cucina, bagno ed ampio balcone perimetrale.

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

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione discrete, non sono state riscontrate problematiche da segnalare.

Le pavimentazioni degli ambienti realizzate in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in discrete condizioni.

Il riscaldamento è autonomo.

All'esterno i prospetti al piano terra risultano rifiniti in modo leggermente diverso rispettivamente alle due porzioni immobiliari che compongono il villino, i prospetti relativi all'immobile oggetto della presente sono rifiniti con intonaco, pitturato, con cornici angolari, marcapiano e imbotti delle finestre realizzati con mattoncini in cotto, inoltre si trova qualche applicazione con pietra a faccia vista, il tutto in buone condizioni.

La superficie commerciale coperta dei due livelli dell'appartamento è di mq. 92,86 di cui utile di mq. 66,22 oltre alle superfici accessorie e vano tecnico di mq. 17,30, terrazzo coperto trasformato in vano di mq. 10,00, balcone e terrazzo al piano terra/rialzato rispettivamente di mq. 8,00 e 24,50.

Inoltre l'appartamento dispone di una corte esclusiva in uso di mq. 300 circa. 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. 116,00.**

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

## **LOTTI**

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

### **LOTTO N. 1**

**BENE N°1** - appartamento in villino sviluppatosi su due livelli piano terreno e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, della consistenza catastale di vani 6,5 con annesso giardino pertinenziale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 - (Bene 1 e 2)

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)

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

Diritto di: Proprietà per 1/1 .

## CONFINI

**BENE N°1** - L'appartamento sub. 1, confina con appartamento sub. 2, distacco altra u.i., distacco verso particella 541, salvo altri.

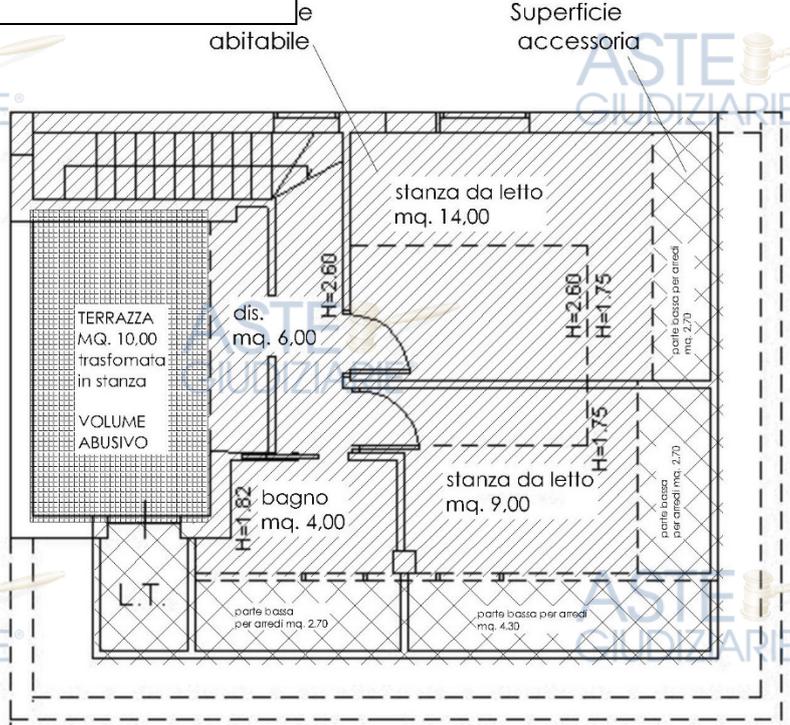
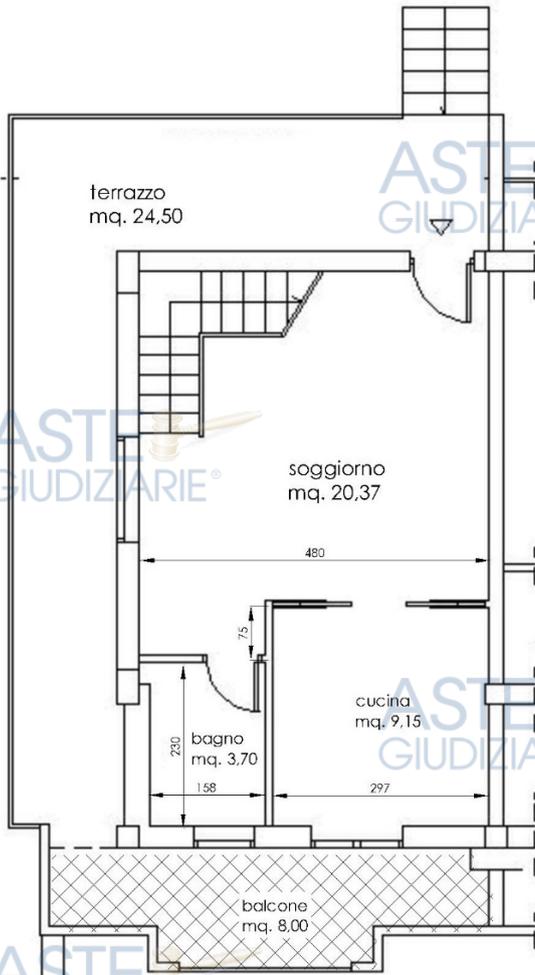
## CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale:

| Destinazione   | Superficie Netta mq | Superficie Lorda mq | Coefficiente | Superficie Convenzionale mq | Altezza m                       | Piano |
|--|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------------------------------|-------|
| Abitazione piano terra   | 33,22               | 43,60               | 1            | 43,60                       | 2,80                            | T     |
| Abitazione piano primo   | 33,00               | 41,60               | 1            | 41,60                       | 2,60/1,75                       | 1°    |
| Terrazzo piano primo trasformato in vano abitabile                         | 10,00               | 12,00               | 0,35         | 4,2                         |                                 | 1°    |
| Superfici accessorie vano tecnico  | 17,30               | 17,30               | 0.20         | 3,46                        |                                 | 1°    |
| <b>a) Totale superficie coperta</b>  | <b>93,52</b>        | <b>114,50</b>       |              | <b>92,86</b>                |                                 |       |
| Balcone piano terra/rialzato   | 8,00                | 8,00                | 0,25         | 2,00                        |                                 | T     |
| Terrazzo piano terra/rialzato  | 24,50               | 24,50               | 0,25         | 6,13                        |                                 | T     |
| <b>b) Totale superficie terrazzi</b>                                       | <b>31,90</b>        | <b>31,90</b>        |              | <b>8,13</b>                 |                                 |       |
| <b>c) Corte in uso esclusivo</b>   | <b>300,00</b>       | <b>300,00</b>       | <b>0.05</b>  | <b>15,00</b>                |                                 |       |
| <b>Totale superficie convenzionale (commerciale a+b+c) complessiva mq.</b> |                     |                     |              | <b>115,99</b>               | <b>Arrotondato a mq. 116,00</b> |       |

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

RESTITUZIONE  
GRAFICA  
COME DA RILIEVI  
DEL CTU



## Piano Primo

## Piano Terra

Superficie coperta  
commerciale lorda  
piano terra  
MQ. 43,60

Superficie coperta  
utile netta  
piano terra  
MQ. 33,22

Superficie coperta  
commerciale lorda  
piano primo  
MQ. 41,60

Superfici non abitabili  
per arredi e volume  
tecnico  
MQ. 17,30

Superficie coperta  
utile abitabile  
piano primo  
MQ. 33,00

Superficie coperta  
utile terrazzo  
trasformato  
piano primo  
MQ. 10,00

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà   | Dati Catastali   |
|------------------------------|---|--|
| dal 18/12/2014 al 16/01/2015 | - Proprietà per 1/1                               | Catasto Fabbricati<br>Foglio 28, Particella 540, CAT. F6<br>Costituzione associato al tipo pappale<br>RM0857477 18/12/14 |
| Dal 16/01/2015 al 21/09/2016 | - Proprietà per 1/1                               | Catasto Fabbricati<br>Foglio 28, Particella 540, Sub. 01, A/7 –<br>classe 1– cons. 5 vani - rend.Cat. € 468,81           |
| Dal 21/09/2016 al 01/12/2016 | - Proprietà per 1/1                               | Catasto Fabbricati<br>Foglio 28, Particella 540, Sub. 01, A/7 –<br>classe 1– cons. 6,5 vani - rend.Cat. € 604,25         |
| Dal 01/12/2016               | Diritto di: Proprietà per 1/1 in<br>regime libero | Catasto Fabbricati<br>Foglio 28, Particella 540, Sub. 01, A/7 –<br>classe 1– cons. 6,5 vani - rend.Cat. € 604,25         |

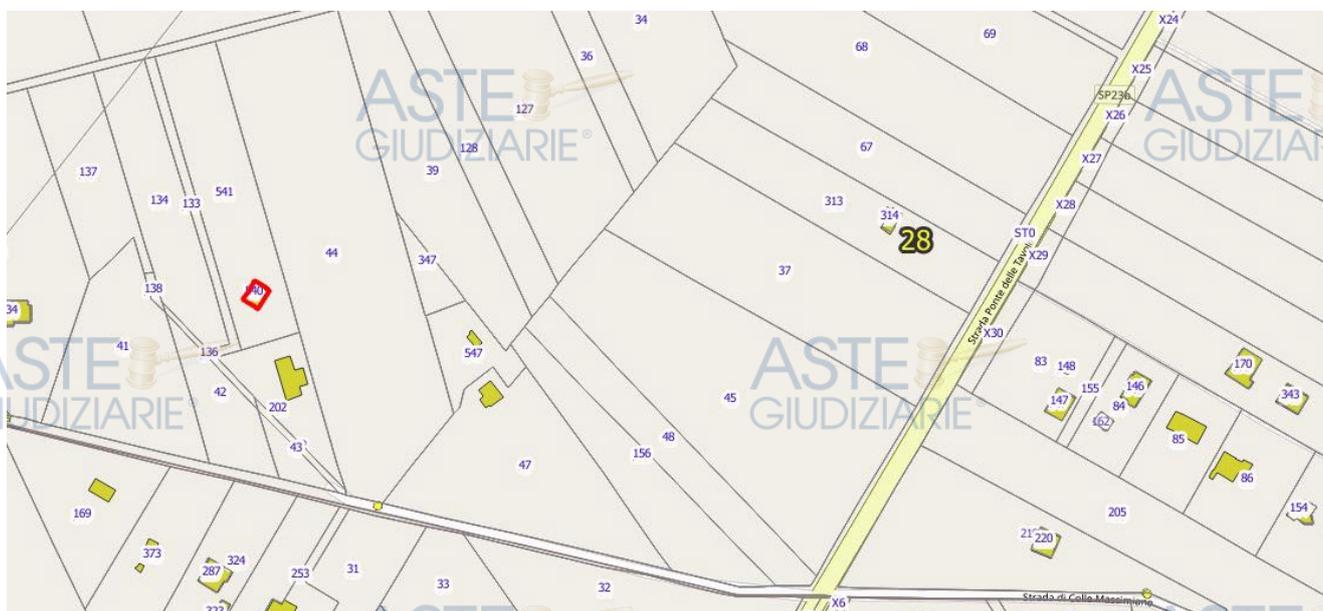
## DATI CATASTALI

### BENE 1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Z. Cens.            | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 28     | 540   | 1    |                     | A/7       | 5      | 6,5         | 100 mq               | € 604,25 | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, **ad eccezione** del terrazzo del primo piano che è stato trasformato in vano d'abitazione.



Estratto di mappa catastale per individuazione particella 540, foglio 28 – Comune di Palombara Sabina

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

Data: 12/02/2024 - n. T1136 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

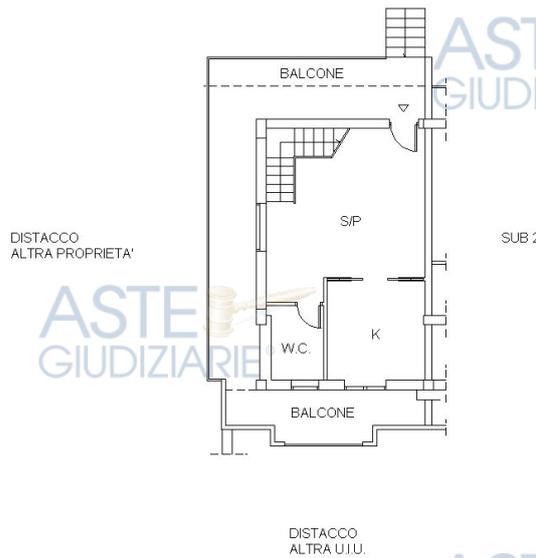
Dichiarazione protocollo n. RM0552667 del 21/09/2016  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Palombara Sabina  
Strada Di Villa Felice civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 28  
Particella: 540  
Subalterno: 1

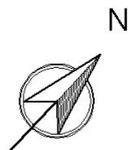
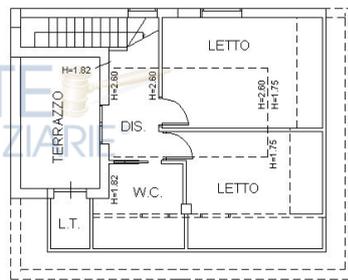
Compilata da:  
Nonni Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma N. 05725

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA  
ABITAZIONE  
H=2.80



PIANO PRIMO  
ABITAZIONE



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2024 - Comune di PALOMBARA SABINA (G293) - < Foglio 28 - Particella 540 - Subalterno 1 >  
STRADA DI VILLA FELICE n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 12/02/2024 - n. T1136 - Richiedente: GMBGTN64L06G273T

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

Planimetria catastale particella 540, foglio 28 - Comune di Palombara Sabina, Sub 01

## **PATTI**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento al momento dell'accesso è risultato a disposizione dell'esecutato, come risulta dal verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario nel giorno dell'accesso in data 28/02/2024.

All'interno l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione discrete e non sono stati riscontrati problemi o carenze da segnalare.

La pavimentazione è in gres porcellanato, i rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica e si trovano in discrete condizioni di uso e manutenzione.

Le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale,

Il riscaldamento è autonomo e funzionante. All'esterno i prospetti al piano terra risultano rifiniti in modo leggermente diverso rispettivamente alle due porzioni immobiliari che compongono il villino, i prospetti relativi all'immobile oggetto della presente sono rifiniti con intonaco, pitturato, con cornici angolari, marcapiano e imbotti delle finestre realizzati con mattoncini in cotto, inoltre si trova qualche applicazione con pietra a faccia vista, il tutto in buone condizioni.

## **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. Si segnala che la corte che di fatto è in uso esclusivo all'appartamento oggetto della presente è una porzione della particella di terreno 541 con qualità "ente urbano". Si rileva atto d'obbligo relativamente alla particella 309 poi soppressa per dare origine alle attuali particelle, con atto del Notaio Di Pietro Francesco del 14/12/2014 (nota di variazione catastale 857444.1/2014).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La costruzione dell'edificio è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature, la copertura è composta da un tetto a due falde, il fabbricato con tipologia a villino di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è composto da 2 appartamenti al piano seminterrato sono presenti locali sottostanti agli appartamenti costituenti altra unità immobiliare con entrata indipendente .

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'appartamento al momento del sopralluogo eseguito in data 28 febbraio 2024 è risultato abitato e occupato dall'esecutato e famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Proprietà      |   | Atti                    |            |               |             |
|----------------|---|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| dal 01/12/2016 | Diritto di: Proprietà per 1/1<br>in regime libero | COMPRAVENDITA           |            |               |             |
|                |   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                | Diritto di: Proprietà per 1/1                     | Notaio Carmine Andretta | 01/12/2016 | 34536         | 21561       |
|                | Trascrizione                                      |                         |            |               |             |
|                | Presso  | Data                    | Reg. gen.  | Reg. part.    |             |
|                | ROMA II   | 16/12/2016              | 58206      | 39459         |             |

L'immobile è stato costruito su terreno acquistato dalla Signora \_\_\_\_\_ con atto di compravendita notaio Pietro Cicconetti trascritto a Roma2 il 13/05/1983 al n.10.978 (foglio 28 part.131) poi variata nel 1998 per dare origine alla particella 309 e 310.

Il terreno veniva acquistato dalla società \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito Notaio Rosati Valeria in data 8/4/2009 trascritto a Roma2 il 10/4/2009 al n. 11301 del registro particolare.

Si rileva atto d'obbligo relativamente alla particella 309 poi soppressa per dare origine alle attuali particelle, con atto del Notaio Di Pietro Francesco del 14/12/2014 (nota di variazione catastale 857444.1/2014), a favore del Comune di Palombara Sabina.

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 19/12/2016 – **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 19/12/2016 - Registro Particolare 10401 Registro Generale 58470 derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. ARL con sede in ROMA CF. 01275240586 contro \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_, per €. 220.000,00 di cui €. 110.000,00 di capitale – durata 30 anni atto notarile Notaio Carmine Andretta in Roma del 01/12/2016 Repertorio 34537/21562.

**TRASCRIZIONE** del 22/02/2023 – Verbale di **pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 del 21/10/22 Registro Particolare 6340 Registro Generale 9507 UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TIVOLI Repertorio 179 del 17/01/2023 a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. ARL con sede in ROMA CF. 01275240586 contro \_\_\_\_\_

per la piena proprietà. Notifica del 17/01/2023 sino alla concorrenza di € 109.215,08 oltre interessi e spese.

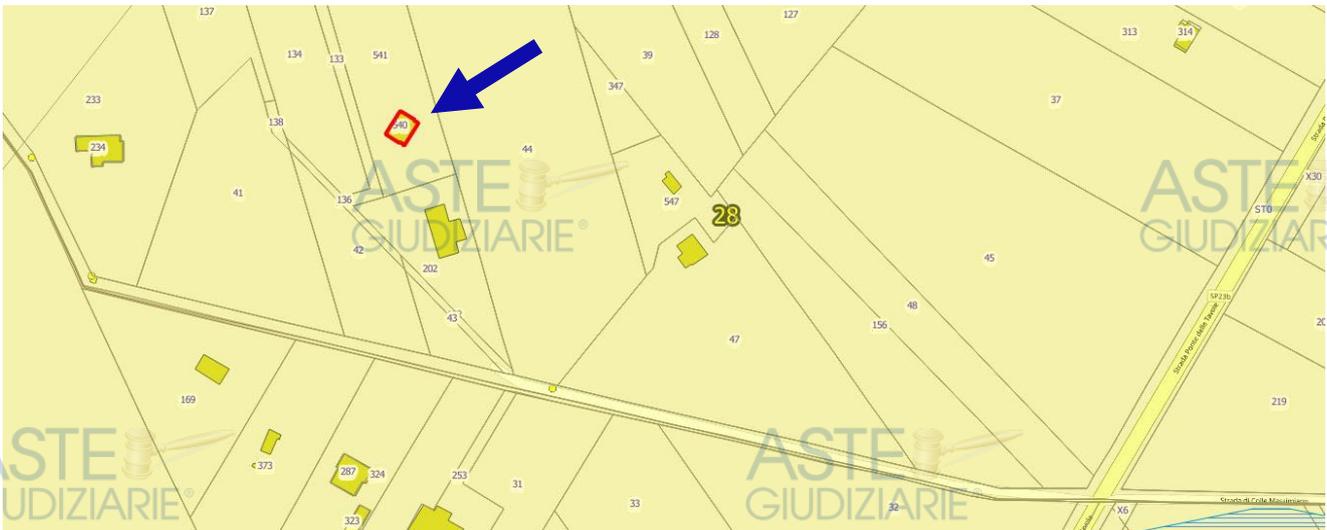
## NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti, il P.R.G. del Comune di Palombara Sabina (Roma), individuano l'immobile in oggetto all'interno della zona omogenea "E" di P.R.G. sottozona E3, AGRICOLA.



Stralcio del P.R.G. Comune di Palombara Sabina - Foglio 28 – particella 540

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona "paesaggio agrario di valore" normata dall'art. 25 del P.T.P.R.



Stralcio del P.T.P.R. Comune di Palombara Sabina - Foglio 28 – particella 540

## REGOLARITA' EDILIZIA – ABITABILITA'

La costruzione dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stata realizzata/legittimata con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1272 del 3/6/2008 (L. 794/94) per la regolarizzazione di un piccolo fabbricato ad un piano;
- Permesso di Costruire n. 5276 del 5/1/2010 per la demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di un fabbricato esistente;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1155 del 19/01/2015 "variante finale al Permesso di Costruire n. 5276 del 5/10/2010 e D.I.A. prot. 14298 del 25/06/2012";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 22008 del 5/8/2016 per "recupero della superficie posta al piano primo destinata a sottotetto, ai sensi della legge regionale 13/09 e conseguente trasformazione della destinazione ad uso abitativo con demolizione del controsoffitto esistente".

Inoltre è stato rilasciato Permesso di Costruire di un impianto per lo smaltimento dei liquami n. 418 del 9/10/2012 e relativa autorizzazione allo scarico n. 513 del 6/6/2015.

Rispetto alle planimetrie dell'immobile estrapolate dal catasto urbano non sono state rilevate difformità rispetto al progetto urbanistico **ad eccezione del terrazzo** che è stato coperto e chiuso con pareti in muratura per realizzare una stanza abitabile, tale **trasformazione costituisce un abuso edilizio**.

Per tale abuso verrà decurtato un importo forfettario pari al 10% a decremento del valore di stima finale stimato dal sottoscritto.



vista dall'alto del villino



vista dall'alto volo – Località Quirani - Quariccioli



LOCALITA'  
QUIRANI

PALOMBARA  
SABINA

LOCALITA QUIRANI

Palombara Sabina

satellitare - immagine aerea per inquadramento urbanistico



Villino - evidenziato prospetto principale sub.1, laterale abbaino chiusura terrazzo non autorizzato



## **BENE N° 1**

**Appartamento in villino**, sito nel Comune di Palombara Sabina, in località Quirani – Quariccioli Strada di Villa Felice, 6, sviluppantesi su due livelli piano terreno e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, con annesso giardino pertinenziale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina al foglio 10, particella 540, subalterno 1, Strada di Villa Felice snc, piano T,1, Categoria catastale A/7, Classe 1, Vani 6,5, Rendita catastale €.604,25, dati superficie totale mq.100, escluse aree scoperte mq. 91.

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

- E' stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile/APE (allegato atto compravendita).
- 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**

Nulla di rilevante da segnalare o spese mensili correnti.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Trattandosi di una unità immobiliare autonoma si procedere alla formazione di un lotto distinto così costituito:

### **LOTTO N° 1**

**Appartamento in villino**, sito nel Comune di Palombara Sabina, in località Quirani – Quariccioli Strada di Villa Felice n.6, sviluppantesi su due livelli piano terreno e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, con annesso giardino pertinenziale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina al foglio 10, particella 540, subalterno 1, Strada di Villa Felice snc, piano T,1, Categoria catastale A/7, Classe 1, Vani 6,5, Rendita catastale €.604,25, dati superficie totale mq.100, escluse aree scoperte mq. 91.

L'appartamento sub. 1, confina con appartamento sub. 2, distacco altra u.i., distacco verso particella 541, salvo altri.

La superficie commerciale coperta dei due livelli dell'appartamento è di mq. 92,86 di cui utile di mq. 66,22 oltre alle superfici accessorie e vano tecnico di mq. 17,30, terrazzo coperto trasformato in stanza di mq. 10,00, balcone e terrazzo al piano terra/rialzato rispettivamente di mq. 8,00 e 24,50. Inoltre l'appartamento dispone di una corte esclusiva in uso di mq. 300 circa.

Il totale della superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 116,00.

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 Palombara Sabina, in zona extra-urbana con caratteristiche agricole/rurali che dista circa 6 chilometri dal centro cittadino.

L'appartamento 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.

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 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 € 880,00 ad un massimo di € 1.230,00** circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori **(€ 880+1230)/2= € 1.055,00**

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. 116,00
- ✓ valore di riferimento determinato € 1.055,00 al mq.
- ✓ coefficiente di vetustà C1=1,00
- ✓ coefficiente di panoramicità C2=1,00
- ✓ coefficiente di luminosità C3=1,00
- ✓ coefficiente di conservazione/manutenzione (infiltrazioni dalla copertura) C4=0,98

**mq.116,00 x 1.055,00 €/mq. x (1,00x1,00x1,00x0,98) = € 122.374,73 x 0,98 = € 119.927,23**

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

- un decremento del valore dell'immobile dovuto alla presenza dell'abuso edilizio relativo alla chiusura del terrazzo trasformato in stanza di abitazione (per il ripristino dei luoghi) **stimato in € 10.000,00;**

**Riduzioni da applicare:** VALORE DI STIMA: € 119.927,23 – 10.000,00 = € 109.927,23

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.

€ 109.927,23 – (109.927,23 x 0,10) = € 98.934,51 si arrotonda ad € 99.000,00

➤ **VALORE DI STIMA LOTTO 1 : € 99.000,00 (novantanovemila/00)**

### **CONCLUSIONI:**

***Il valore complessivo di stima del lotto, è pari ad € 99.000,00***

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. restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

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

**Architetto Agostino Giamberduca**

Tivoli, 23/09/2024

### **Elenco allegati :**

1. All.001-Documentazione fotografica
2. All.002-Rilievo CTU - elaborati grafici
3. All.003-Vis.StoricaFg28-Part540-Sub01
4. All.004 -Plan.CatastaleFg28-Part540-Sub01
5. All.005-IspezioneIpotecariaCTU
6. All.006-AttodiProvenienza-conApe
7. All.007-Doc.ProgettiUrbanistica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO N.1

**Appartamento in villino**, sito nel Comune di Palombara Sabina, in località Quirani – Quariccioli Strada di Villa Felice n.6, sviluppantesi su due livelli piano terreno e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, con annesso giardino pertinenziale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina al foglio 10, particella 540, subalterno 1, Strada di Villa Felice snc, piano T,1, Categoria catastale A/7, Classe 1, Vani 6,5, Rendita catastale €.604,25, dati superficie totale mq.100, escluse aree scoperte mq. 91.

L'appartamento sub. 1, confina con appartamento sub. 2, distacco altra u.i., distacco verso particella 541, salvo altri.

La superficie commerciale coperta dei due livelli dell'appartamento è di mq. 92,86 di cui utile di mq. 66,22 oltre alle superfici accessorie e vano tecnico di mq. 17,30, terrazzo coperto trasformato in stanza di mq. 10,00, balcone e terrazzo al piano terra/rialzato rispettivamente di mq. 8,00 e 24,50. Inoltre l'appartamento dispone di una corte esclusiva in uso di mq. 200 circa.

Il totale della superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 111,00.

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

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023 R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: €. 99.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento in villino               |  |                                     |           |
|---|--|-------------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | PALOMBARA SABINA - QUIRANI - QUARICCIOLI - STRADA DI VILLA FELICE, 6<br>Piano terra e primo con corte/giardino   |                                     |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | diritto di proprietà   | <b>Quota</b>                        | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>Foglio 28- Particella 540 - Sub. 1<br>Categoria A/7  | <b>Superficie lorda commerciale</b> | 116,00 mq |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile è ubicato nel Comune di Palombara Sabina in Località Quirani - Quariccioli - in zona agricola/rurale distante circa 6 km dal centro cittadino.<br>Si tratta di un appartamento in villino bifamiliare posto su due livelli collegati con scala interna, il piano terra/rialzato composto da soggiorno, cucina, bagno, balcone e terrazzo il piano primo mansardato composto da 2 camere da letto, 1 bagno, un vano tecnico e un terrazzo trasformato in modo irregolare in vano di abitazione da ripristinare.<br>La superficie commerciale totale dell'appartamento è di mq. 111,00 compresi accessori e corte quella utile calpestabile dell'appartamento è di mq. 66,22 oltre balcone di mq.8, terrazzo di mq. 24,50 e accessori mq. 17,30 e corte di circa 200,00 mq. |                                     |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO   |                                     |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI   |                                     |           |
| <b>Stato di occupazione</b>                       | L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato e famiglia.  |                                     |           |