# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 442/2021 del R.G.E.

promossa da

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 3
Titolarità ..... 3
Confini ..... 4
Consistenza ..... 4
Cronistoria Dati Catastali ..... 4
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Patti ..... 6
Stato conservativo ..... 6
Parti Comuni ..... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 7
Provenienze Ventennali ..... 7
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 10
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 10
Stima / Formazione lotti ..... 11
Riepilogo bando d'asta ..... 15
**Lotto Unico** ..... 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 442/2021 del R.G.E. ..... 16
**Lotto Unico** ..... 16




Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

## INCARICO

In data 25/01/2022, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T

## DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo composto da ingresso,soggiorno,cucina, n°2 bagni, n°3 camere, n°2 balconi ed una cantina posta al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

I documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]

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



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

- [redacted]

## CONFINI

L'immobile confina a nord con p.lla 270, ad est con corte comune, a sud con vano scale .

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 120,60 mq | 134,00 mq | 1,00 | 134,00 mq | 0,00 m | |
| Balcone scoperto | 39,41 mq | 39,41 mq | 0,25 | 9,85 mq | 0,00 m | |
| Cantina | 20,31 mq | 22,57 mq | 0,20 | 4,51 mq | 0,00 m | |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 148,36 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 148,36 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal al **01/01/1994** | [redacted] | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 508<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 216,91<br>Piano 1 |
| Dal al **15/07/1997** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |
| Dal al **18/07/1997** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |
| Dal al **18/07/1997** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 508<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6 |



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

| | | |
|---|---|---|
| | | Rendita € 216,91<br>Piano T |
| Dal al **17/01/2002** | [redacted] | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |
| Dal al **17/01/2002** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 508<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 150 mq<br>Rendita € 216,91<br>Piano 1 |
| Dal al **23/08/2006** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 508<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 150 mq<br>Rendita € 216,91<br>Piano 1 |
| Dal al **23/08/2006** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |
| Dal al **12/07/2009** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |
| Dal al **09/11/2015** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 508<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 6<br>Superficie catastale 150 mq<br>Rendita € 216,91<br>Piano 1 |
| Dal al **09/11/2015** | | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 1, Part. 138, Sub. 501<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 1,5<br>Superficie catastale 26 mq<br>Rendita € 54,23<br>Piano T |

IN VISURA DEL SUB. 508 MANCANO I VARI PASSAGGI NOTARILI



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 138 | 508 | | A4 | 2 | 6 | 150 mq | 216,91 € | 1 | |
| | 1 | 138 | 501 | | A4 | 2 | 26 | 26 mq | 54,23 € | T | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali in quanto in planimetria l'attuale cucina era suddivisa in due vani, ci sono degli infissi che risultano spostati rispetto alla planimetria catastale, inoltre il balcone che costeggia le tre camere da letto non è riportato sulla planimetria.
Per quanto riguarda la cantina del Piano Terra risulta più piccola di quella in planimetria ed ha unicamente la porta di accesso posizionata in maniera differente, non comprende anche la finestra riportata in planimetria.

Si è riscontrato che il vano cantina, che è chiaramente una vano di servizio con accesso indipendente e che per conformazioni e misure non può essere considerato una superficie residenziale è stato invece erroneamente accatastato con categoria A4 invece che C2.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

L'immobile è in buono stato manutentivo, anche se con rifiniture datate, in uso alla sig.ra Salvatori Domenica , senza alcun titolo, ma solo con il consenso dell'esecutato

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo , è completamente arredato e dotato di tutti i servizi



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

## PARTI COMUNI

Le parti comuni tra le unità immobiliari oggetto di esecuzione ed il fabbricato principale risultano essere le scale la corte comune

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in muratura portante a sacco;
Esposizione: Gli affacci si trovano a nord est, nord ovest e sud, in quanto l'appartamento affaccia su tre lati;
Altezza interna utile: l'appartamento ha un'altezza di 3,20 m;
Str. verticali: Le strutture verticali sono in muratura portante di pietrame;
Solai: i solai sono presumibilmente in putrelle metalliche e tavelloni , vista l'epoca del fabbricato;
Copertura: La copertura del fabbricato è a falde;
Manto di copertura: Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto e non è coibentato;
Pareti esterne ed interne: Le pareti interne sono in foratini intonacati e tinteggiati mentre le tamponature esterne in muratura portante presentano finitura in cortina di mattoni;
Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in piastrelle in materiale ceramico;
Infissi esterni ed interni: le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con avvolgibili in materiale plastico;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano per acqua calda sanitaria e riscaldamento e i terminali sono costituiti da termosifoni in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è abitazione principale della sig.ra Salvatori Domenica, precedente proprietaria dell'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Dal 19/05/1979</td><td rowspan="4">[redacted]</td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>19/05/1979</td><td>34</td><td>540</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | [redacted] | Roma 2 | 07/01/1980 | 382 | 480 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **18/07/1997** | | **Divisione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Not. ANGELO GAGLIONE | 18/07/1997 | 72868 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | ROMA 2 | 30/07/1997 | 16776 | 26170 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **17/01/2002** | | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Not. Sessano Valeria | 17/01/2002 | 59439 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | ROMA 2 | 29/01/2002 | 3305 | 2347 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **23/08/2006** | | **Compravendita** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Not. Franco Bartolomucci | 23/08/2006 | 337243 | |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | ROMA 2 | 25/08/2006 | 57559 | 34970 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 15/07/2004
  Reg. gen. 39624 - Reg. part. 9562
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  [redacted]
  Rogante: Not.Forcella Marco
  Data: 13/07/2004
  N° repertorio: 10944
  N° raccolta: 4333
  Note: Ipoteca presente solo per l'immobile identificato al piano primo , in catasto al foglio 1 p.lla 138 sub.508
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 25/08/2006
  Reg. gen. 57560 - Reg. part. 14738
  Quota: 1/1
  Importo: € 298.000,00
  [redacted]
  Rogante: Not. Bartolomucci Franco
  Data: 23/08/2006
  N° repertorio: 337244
  N° raccolta: 55569

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 10/02/2022
  Reg. gen. 6579 - Reg. part. 4699
  Quota: 1/1
  [redacted]



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona B di P.R.G. sottozona B1 (Completamento).
L'immobile si trova in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A del P.T.P.R.
L'immobile risulta vincolato secondo la tav. B del P.T.P.R. ricadendo nelle zone:
-Beni d'insieme: valore estetico e tradizionale - bellezze panoramiche;
-Parchi e riserve naturali;
-Fascia di rispetto beni puntuali diffusi archeologici storici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'atto di compravendita risulta che l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 e che non sono state necessarie altre autorizzazioni.
Dall'accesso agli atti presso gli uffici tecnici comunali è emerso che effettivamente non esistevano licenze edilizie o pratiche per successive modifiche per il fabbricato in oggetto, e che il fabbricato con molta probabilità era stato costruito negli anni 30.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T
  Appartamento al piano primo composto da ingresso,soggiorno,cucina, n°2 bagni, n°3 camere, n°2 balconi ed una cantina posta al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 138, Sub. 508, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 138, Sub. 501, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 105.484,00
  CORREZIONE PLANIMETRIE CATASTALI IN QUANTO DIFFORMI
  Nel caso specifico essendo l'immobile ante 1967 e ante 1942 lo stesso risulta regolare urbanisticamente, si possono prevedere però dei costi per la correzione delle difformità sulle planimetrie catastali attraverso una variazione catastale per corretta rappresentazione grafica che sono i seguenti:
  Per la presentazione delle due planimetrie le spese catastali sono pari ad € 100,00
  Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica di variazione catastale € 1000,00;
  Totale spese € 1.100,00
  CRITERI E METODO DI STIMA

  Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l' intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall' Agenzia delle Entrate.
  Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:
  SUPERFICIE COMMERCIALE 148,36 mq
  Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approch) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
  Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.
  Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.
  Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.
  Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.
  Le fasi di stima sono le seguenti:
  Determinazione della Consistenza;
  Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;
  Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;
  Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;
  Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.
  Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
  Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "B1 - Zona Centrale-Centro Abitato (Corso Vittorio Emanuele)" Comune di Marcellina
OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 800,00/mq ad un Massimo di €.1.200,00/mq;
Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.764,00/mq ad un massimo di €.1.186,00/mq.
Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :
Valore min = (800+764,00)/2 = 782,00 €/mq
Valore max = (1200+1186,00)/2 = 1.193,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 987,50 €/mq 987,50 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.
Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;
il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere ( quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.
Si ritiene opportuno tenendo conto anche dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Marcellina che il coefficiente sia pari a 0,9.

Coefficiente di Vetustà:
Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:
-i manufatti in questione sono in ottimo stato manutentivo;
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:
Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico un affaccio su giardino di proprietà e uno su zona privata condominiale in comprensorio residenziale, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,0.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE
?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=
= 987,50 * (0,9*0,8*1,0) = 711,00



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 711,00 €/mq
VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :
VDM=VUA*Superficie Commerciale=711,00€/mq*148,36 mq= 105.483,96
Valore di mercato = € 105.483,96
Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :
€. 105.484,00 (euro Centocinquemilaquattrocentottantaquattro/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 94.935,60 ( euro Novantaquattromilanovecentotrentacinque/60) ad un massimo di € 116.032,40 (euro Centosedicimilatrentadue/40) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 20/08/2022.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

| | |
|---|---|
| DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE | APPARTAMENTO CON CANTINA |
| DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE | Proprietà del bene immobile |
| PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE | € 105.484,00 |
| DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI | € 94.935,60 |
| COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE (Correzione Planimetrie Catastali) | € 1.100,00 |
| VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE (Correzione Planimetrie Catastali) | € 93.835,60 |



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T | 148,36 mq | 711,00 €/mq | € 105.484,00 | 100,00% | € 105.484,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 105.484,00 |

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 20/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T
  Appartamento al piano primo composto da ingresso, ,soggiorno, ,cucina, n°2 bagni, n°3 camere, n°2 balconi ed una cantina posta al piano terra.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 138, Sub. 508, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 138, Sub. 501, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona B di P.R.G. sottozona B1 (Completamento).
  L'immobile si trova in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A del P.T.P.R.
  L'immobile risulta vincolato secondo la tav. B del P.T.P.R. ricadendo nelle zone: -Beni d'insieme: valore estetico e tradizionale - bellezze panoramiche; -Parchi e riserve naturali; -Fascia di rispetto beni puntuali diffusi archeologici storici.



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

# SCHEMA RIASSUNTIVO
# ESECUZIONE IMMOBILIARE 442/2021 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Marcellina (RM) - via Monte Santo 73, piano 1-T | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 138, Sub. 508, Categoria A4 - Fg. 1, Part. 138, Sub. 501, Categoria A4 | **Superficie** | 148,36 mq |
| **Stato conservativo:** | L'immobile si trova in buono stato conservativo , è completamente arredato e dotato di tutti i servizi | | |
| **Descrizione:** | Appartamento al piano primo composto da ingresso,soggiorno,cucina, n°2 bagni, n°3 camere, n°2 balconi ed una cantina posta al piano terra. | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Stato di occupazione:** | Occupato da terzi senza titolo | | |



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9