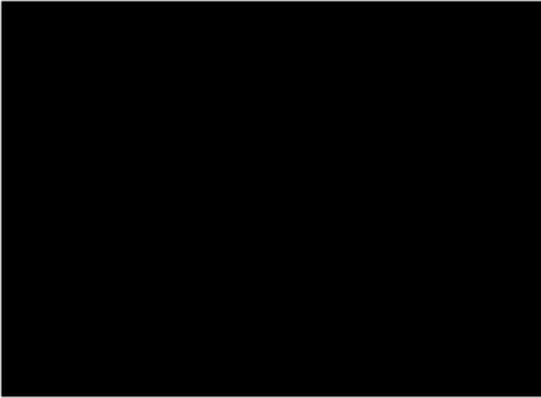

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 422/2021 del R.G.E.
promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 422/2021 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18



INCARICO

In data 15/06/2022, 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 20/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t -s1-primo.

DESCRIZIONE

L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un villino su tre piani, terra e primo (sottotetto) con una cantina nel piano interrato e terreno di pertinenza.

Al piano terra si trova un appartamento che è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio, bagno, ripostiglio, locale lavanderia, due stanze da letto, una camera adibita a studio e un ulteriore bagno, più portico, leggermente rialzato rispetto alla quota della corte e servito da alcuni gradini in muratura.

Al piano sottotetto c'è un secondo appartamento con accesso indipendente rispetto a quello del piano terra, che è composto da soggiorno cucina disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto e da cui si accede ad un terrazzino posto sul portico anteriore e su un terrazzo più grande nel lato posteriore del fabbricato.

Il piano interrato ospita esclusivamente costituita da un vano unico al quale si accede tramite una scala esterna.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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** - Villino ubicato a Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t -s1-primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

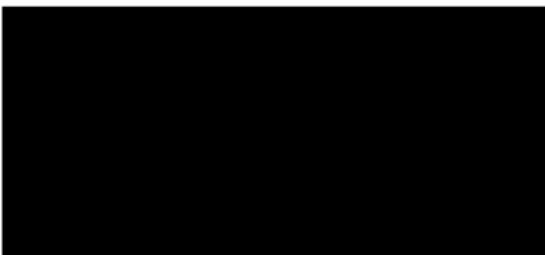
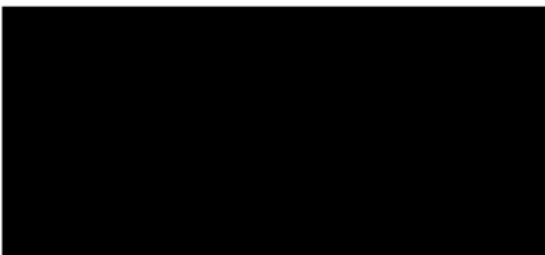
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa, la documentazione mancante è stata integrata dal C.T.U.



TITOLARITÀ

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

La proprietà confina anteriormente, quindi a nord, con la strada Vocabolo Campetella da cui si accede la p.lla 563, non oggetto di pignoramento, sulla quale insiste sia il cancello di accesso che il viale carrabile che portano all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Lateralmente il terreno di pertinenza del fabbricato confina p.lla 141 ad ovest e p.lla 137 ad est mentre posteriormente, quindi a sud, il lotto confina con le p.lle 576 e 577.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,00 mq	168,49 mq	1	168,49 mq	2,90 m	T
Cantina	37,56 mq	41,74 mq	0,20	8,35 mq	1,90 m	S1
Portico	40,61 mq	46,23 mq	0,40	18,49 mq	0,00 m	
Soffitta	84,15 mq	93,50 mq	0,20	18,70 mq	0,00 m	1
Giardino	1823,00 mq	1823,00 mq	0,05	91,15 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,66 mq	9,80 mq	0,25	2,45 mq	0,00 m	
Terrazza	40,98 mq	46,18 mq	0,20	9,24 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				316,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				316,87 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1985 al 01/07/1993		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 40 Rendita € 61,97 Piano T
Dal 08/01/1985 al 01/07/1993		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 0,53 Piano T Graffato 2
Dal 01/07/1993 al 04/04/1996		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 645,60 Piano T Graffato 2
Dal 04/04/1996 al 18/07/2002		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano T Graffato 2
Dal 18/07/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 40 Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 18/07/2002 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 464,81 Piano T Graffato 2
Dal 09/11/2015 al 03/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 52 mq Rendita € 61,97 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 03/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 138, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 101 mq Rendita € 464,81 Piano T



I Titolari catastali corrispondono a quelli reali .

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	138	2		A2	1	5	101 mq	464,81 €	T	1
	7	138	3		C2	2	40	52 mq	61,97 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento censito in catasto con il sub.2 graffato sub.1 (corte di pertinenza del fabbricato) presenta molteplici difformità :

- diversa distribuzione spazi interni ;
- alcune finestre sono state chiuse o modificate di luce ;
- non risulta graficizzato il portico , che tuttavia è stato autorizzato con concessione edilizia n.23.1995 ;
- la zona notte con lo studio e il wc è frutto di un ampliamento non autorizzato.

La cantina censita con il sub.3, non è conforme alla planimetria catastale, in quanto la scala di accesso risulta orientata in maniera opposta rispetto a quella graficizzata nell'elaborato catastale, la porta di accesso risulta spostata e non è presente neanche la finestra sul fondo.

Inoltre non risulta in planimetria il piano primo sottotetto e la scala esterna di accesso a quest'ultimo.

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 esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento .

PATTI

L'immobile è in discreto stato di manutenzione ed è adibito ad abitazione principale degli esegutati.



STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed uso, sia internamente che esternamente ad eccezione di infiltrazioni di umidità nella zona notte dovute sicuramente ad un cattivo stato dell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante.

In merito al piano primo sottotetto si rileva che l'appartamento è in corso di finitura, che debbono essere completati gli impianti, che una delle camere è priva di pavimentazione e mancano tutte le porte, la finitura della scala, le ringhiere del terrazzo e le finiture generali.

In merito alla cantina al piano s1 si rileva che la stessa risulta non rifinita e quindi allo stato grezzo.

PARTI COMUNI

Trattandosi di villino unifamiliare non esistono parti comuni ad altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

SERVITU' DI PASSAGGIO

Per quanto riguarda le servitù, trattandosi di lotto intercluso rispetto alla strada, si è calcolato il valore dell'indennizzo spettante alla p.lla da attraversare per consentire l'accesso dalla strada all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come di seguito riportato:

Costi indennità per servitù di passaggio:

Considerando che il fabbricato esistente oggetto di esecuzione è costituito da un'unità immobiliare indipendente con una sua area esterna di pertinenza, e che, per raggiungere questa unità immobiliare indipendente dalla strada c'è bisogno di passare attraverso una particella non oggetto di esecuzione, si procede qui di seguito ad individuare il valore di detta servitù di passaggio per l'accesso al lotto esaminato che risulta quindi essere intercluso.

Nello specifico la p.lla 138 (unità immobiliare oggetto di esecuzione comprensiva della sua area esterna di pertinenza) viene raggiunta passando attraverso la p.lla 563 non soggetta ad esecuzione immobiliare.

La strada carrabile che dal cancello di accesso civico 16 di Via Vicolo Campetella arriva a toccare l'area di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione individuata con la p.lla 138 sub 1-2-3- ha una lunghezza di 26 mt circa e una larghezza di circa 3,5 mt per una superficie di circa 91 mq. Questa superficie individua l'area soggetta a servitù di passaggio.

L'indennità dovuta dal proprietario a favore del quale sia stata costituita la servitù di passaggio coattivo non è il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo risarcitorio da raggugliare al danno cagionato al fondo servente.

Per determinare questa indennità si deve considerare non solo il valore della superficie di terreno assoggettata a servitù, ma si deve valutare ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente in relazione alla sua destinazione a causa del transito di persone e veicoli.

Considerato che la p.lla 563 risulta essere ineditata ed ineditabile trattandosi di zona agricola e non avendo la superficie minima per l'edificazione si stima che il pregiudizio arrecato al fondo servente sia il minimo e viene stimato ad un 30% del valore della rispettiva superficie territoriale.



L'indice di valutazione dei valori condominiali per la ripartizione dei millesimi riporta il giardino o corte di pertinenza al 10% del valore nominale dell'immobile, pertanto, se nel nostro caso ci troviamo con un valore dell'immobile al mq di € 544 al mq, per la corte il valore stimato sarà di € 54,40 al mq. Considerato che ci troviamo in zona agricola e che il terreno che costituisce questa corte di pertinenza è di fatto trattato analogamente al resto del terreno circostante e non si ravvisano sistemazioni a verde

tipiche del giardino privato, si stima un costo di 54,40 €/mq.

Pertanto il valore dell'indennità da corrispondere alla p.lla 563 sarà pari a:

mq 91,00x € 54,40= 4.950,40 approssimato ad € 4.950,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato

Esposizione: l'appartamento affaccia anteriormente a nord sulla sua corte di pertinenza verso la p.lla 563 e la strada Via Vocabolo Competella sulla quale insiste il viale privato di accesso al fabbricato oggetto di esecuzione, posteriormente e cioè a sud affaccia sempre sulla corte di pertinenza verso le p.lle 576 e 577 con sistemazione a verde, ad est e ovest sulla sua corte di pertinenza rispettivamente verso le p.lle 137 e 141.

Altezza interna utile: Piano terra h. 2,90 m

Str. verticali: la struttura portante è in muratura di blocchetti di tufo con tramezzature in forati intonacati e tinteggiati

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde, la struttura è in latero-cemento

Manto di copertura: il manto di copertura è in tegole

Pareti esterne ed interne: le pareti sono in forati intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: I pavimenti sono in similcotto, di unico formato e colore, e in parte in ceramica

Infissi esterni ed interni: Le porte sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio di colore bianco a doppio vetro, con persiane in alluminio di color marrone.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono presenti l'impianto idrico, quello del gas e quello elettrico, tutti realizzati sottotraccia.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e caldaia esterna alloggiata in apposito vano. Sulla p.lla 563 - estranea al presente giudizio - è visibile un bombolone gpl per lo stoccaggio del gas.

Il sistema idrico è garantito da un pozzo, anche questo situato sulla p.lla 563.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante un pozzo nero, periodicamente svuotato con autospurgo.

Giardino: Tutt'intorno l'immobile è circondato da un'area di pertinenza, in parte adibita a giardino con ulivi e piante ornamentali e in parte destinata alla fruizione del fabbricato e ad area di parcheggio.

Piano Primo (sotto tetto): l'appartamento è in corso di finitura, debbono essere completati gli impianti, una delle camere è priva di pavimentazione e mancano tutte le porte, la finitura della scala, le ringhiere del terrazzo e le finiture generali.

Piano S1: la cantina non è rifinita ma lasciata allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ad oggi risultano in uso agli esecutati e alla loro famiglia



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/1996 al 18/07/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Valeria Sessano	04/04/1996	44626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	15/04/1996	14111	8090
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	17/04/1996	574			
Dal 18/07/2002		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. PANNONE CARLO	18/07/2002	8702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	25/07/2002	32854	23124
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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

Si precisa che da ulteriori ricerche in Conservatoria non sono presenti successivi atti al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 03/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 12/05/2008

Reg. gen. 28232 - Reg. part. 6169

Quota: 1/1

Importo: € 277.500,00



Rogante: NOT. MACRI' R.

Data: 29/04/2008

N° repertorio: 734

N° raccolta: 520

Note: Grava su Marcellina fg.7 p.lla 138 sub1 e 2 graffati; fg.7 p.lla 138 sub.3.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 29/07/2013

Reg. gen. 32470 - Reg. part. 23340

Quota: 1/1



- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 16/12/2020

Reg. gen. 54890 - Reg. part. 38041

Quota: 1/1



- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Roma il 21/12/2021

Reg. gen. 69826 - Reg. part. 50512

Quota: 1/1



I due precedenti procedimenti risultano estinti.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Marcellina (Rm) individuano tutte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, all'interno della zona omogenea E, ad uso agricolo secondo il P.R.G.

In base al P.T.P.R. gli immobili ricadono in:

TAV. A

- Sistemi ed ambiti del paesaggio
- Sistema del Paesaggio Agrario



- Paesaggio Agrario di valore

TAV. B

- Nessuna prescrizione

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato costruito in assenza dei prescritti titoli abilitativi ed ultimato nell'anno 1977.

A seguito di istanza di condono edilizio prot.1616 del 26.03.1986 protocollata presso il comune di Marcellina (Rm) è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.189 del 30.01.1993, pratica n.202, per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, con cantina al piano S1.

Successivamente con la Concessione Edilizia n.23 del 24.10.1995 è stata autorizzata la realizzazione di un portico al piano terra; la copertura a tetto dell'edificio e la realizzazione di un piano sotto tetto ad uso soffitta - stenditoio e locali idrici .

La suddetta concessione è stata volturata in data 11.04.1996 con il n.14/1996 al sig.Parmegiani Ferdinando, nato a Tivoli (Rm) il 09.02.1938 a seguito dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Sessano Valeria del 04.04.1996.

L'intero fabbricato è privo di agibilità.

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.

Lo stato dei luoghi come rilevato durante l'accesso, non è risultato conforme ai titoli assentiti, a seguito di una serie di modifiche apportate nell'appartamento al piano terra.

Le incongruenze consistono in:

- Diversa distribuzione spazi interni;
- realizzazione di un portico non graficizzato sulla planimetria catastale, ma autorizzato con la Concessione Edilizia n.23/1995 dalla quale risulta difforme sia per consistenza che per esatta ubicazione dei gradini;
- chiusura di alcune finestre (soggiorno, cucina, ripostiglio);
- realizzazione, senza titolo di un nuovo corpo di fabbrica, costruito nella parte posteriore dell'edificio e messo in collegamento diretto con l'appartamento al P.T. tramite l'apertura di una porta alla fine del corridoio su cui



apre la porta d'ingresso dell'appartamento;

-il tetto è stato realizzato in maniera difforme rispetto alle autorizzazioni rilasciate con un'altezza massima di 3,00 m contro i 2,20 m autorizzati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili non sono soggetti a vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t
L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un villino su tre piani, terra e primo (sottotetto) con una cantina nel piano interrato e terreno di pertinenza. Al piano terra si trova un appartamento che è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio, bagno, ripostiglio, locale lavanderia, due stanze da letto, una camera adibita a studio e un ulteriore bagno, più portico, leggermente rialzato rispetto alla quota della corte e servito da alcuni gradini in muratura. Al piano sottotetto c'è un secondo appartamento con accesso indipendente rispetto a quello del piano terra, che è composto da soggiorno cucina disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto e da cui si accede ad un terrazzino posto sul portico anteriore e su un terrazzo più grande nel lato posteriore del fabbricato. Il piano interrato ospita esclusivamente costituita da un vano unico al quale si accede tramite una scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 138, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1 - Fg. 7, Part. 138, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.377,00

COSTI PER SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Per quanto concerne la diversa distribuzione degli spazi, la chiusura delle finestre e le difformità del portico, queste potranno essere regolarizzate mediante presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una SCIA in sanatoria (ex art. 37 DPR 380/01), con un costo presunto di circa:

Il costo presunto di tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione del Piano terra per quanto riguarda le opere sanabili risulta essere di € 6.000,00 circa, comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni;

In merito all'ampliamento della zona notte, poiché l'immobile ricade in zona agricola, non è possibile sanarlo e dovrà essere demolito.

Il costo presunto di tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione del Piano terra per quanto riguarda le opere non sanabili (demolizioni, ricostruzioni, oneri della sicurezza, oneri di discarica, accatastamento, etc) può essere quantificato in € 21.000,00 circa.



Per l'appartamento al piano I, rispetto a quanto assentito, oltre al cambio di destinazione d'uso, è stata modificata la distribuzione interna del bene, è stato realizzato il balcone sopra il portico del piano terra, sono state modificate anche le altezze d'imposta del tetto, che sono più alte di quelle autorizzate ed è stato realizzato un ampio terrazzo, che copre l'ampliamento abusivo dell'appartamento al PT.

In virtù delle normative vigenti, considerata la destinazione urbanistica del lotto, che ricade in zona agricola, dette variazioni non sono sanabili.

Si dovrà quindi provvedere al ripristino dello stato quo ante dei luoghi, riportando i locali alla loro originaria destinazione d'uso (soffitta, stenditoio, locali serbatoio ed idrici, per come assentiti con la Concessione n. 23/1995), riabbassando le quote di imposta delle falde del tetto che dovranno essere demolite e ricostruite, recuperando tutti i materiali possibili (tegole, canali di gronda, etc) e demolendo il balcone ed il terrazzo.

Una volta ripristinato lo stato quo ante, si potrà provvedere all'accatastamento del piano sottotetto.

Il costo presunto di tutti gli adempimenti necessari alla regolarizzazione di questo bene (demolizioni, ricostruzioni, oneri della sicurezza, oneri di discarica, accatastamento, etc) può essere quantificato in € 45.000,00 circa.

TOTALE COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA' € 72.000,00

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: Superficie Commerciale Totale 305,18 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 Approach) 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 i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione del Comune di Marcellina "Zone Periferiche - Zona Rurale": OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona R1 periferica -extraurbana - rurale del comune di Marcellina non ha valori di riferimento.

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media, in stato manutentivo conservativo normale, ha dei valori medi ordinari medi di € 945,00 al mq essendo i valori della zona piuttosto omogenei.

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: 945,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

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 del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Marcellina che il coefficiente sia pari a non più di 0,9. (Risulta esclusa l'influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, già analizzata e quantificata nella Parte Quarta della presente relazione).

Coefficiente di Vetustà: Coefficiente legato alla vetustà dell'immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che: - L'immobile si trova in una costruzione abbastanza datata con tutte le problematiche di tipo sismico e conservativo, si trova in discreto stato manutentivo e di conservazione ma presenta alcune infiltrazioni di acqua con formazione di muffa soprattutto nella zona notte; si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione: Coefficiente legato al tipo di affaccio dell'immobile: l'immobile affaccia su spazi aperti con sistemazione a verde, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

Coefficiente di Zona: Coefficiente legato alla zona in cui si trova l'immobile: l'immobile si trova in una zona periferica ed agricola priva di tutti i servizi commerciali, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM_{medio} * Coef.differenziazione = 945,00 * (0,9 * 0,8 * 1 * 0,8) = 544,32 \text{ €/mq}$

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

VUA= 544,00 €/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 : $VDM = VUA * Superficie Commerciale = 544,00 \text{ €/mq} * 316,87 \text{ mq} = 172.377,28$
Valore di mercato = € 172.377,00

Il più probabile valore di mercato lordo arrotondato dei beni oggetto di stima sia pari a : € 172.377,00 (euro centosettantaduemilatrecentosettantasette/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 € 155.139,30 (euro centocinquantacinquemilacentotrentanove/30) ad un massimo di € 189.614,70 (euro centottantanovemilaseicentoquattordici/70) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza (05/09/2023).

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Villino
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU'PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 172.377,00
DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 155.139,30
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 72.000,00
COSTI PER INDENNITA' DI SERVITU' DI PASSAGGIO	€ 4.950,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DELL'INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO E DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE LE OPERE ABUSIVE	€ 78.189,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto delle decurtazioni per assenza di vizi sanatorie/ripristini e servitù
Bene N° 1 - Appartamento Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t	316,87 mq	544,00 €/mq	€ 172.377,00	100,00%	€ 78.189,30
Valore di stima arrotondato:					€ 78.189,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova su un lotto intercluso.

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 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

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 06/09/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t-s1-primo. L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un villino su tre piani, terra e primo (sottotetto) con una cantina nel piano interrato e terreno di pertinenza. Al piano terra si trova un appartamento che è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio, bagno, ripostiglio, locale lavanderia, due stanze da letto, una camera adibita a studio e un ulteriore bagno, più portico, leggermente rialzato rispetto alla quota della corte e servito da alcuni gradini in muratura. Al piano sottotetto c'è un secondo appartamento con accesso indipendente rispetto a quello del piano terra, che è composto da soggiorno cucina disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto e da cui si accede ad un terrazzino posto sul portico anteriore e su un terrazzo più grande nel lato posteriore del fabbricato. Il piano interrato ospita esclusivamente costituita da un vano unico al quale si accede tramite una scala esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 138, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1 (terreno di pertinenza) - Fg. 7, Part. 138, Sub. 3, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Marcellina (Rm) individuano tutte le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, all'interno della zona omogenea E di P.R.G., ad uso agricolo.

In base al P.T.P.R. gli immobili ricadono in:

TAV. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio - Sistema del Paesaggio Agrario - Paesaggio Agrario di valore

TAV. B - Nessuna prescrizione



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 422/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Vocabolo Campetella n.16, interno 1, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 138, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 1 - Fg. 7, Part. 138, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	316,87 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si presentano in discrete condizioni di manutenzione ed uso , sia internamente che esternamente ad eccezione di infiltrazioni di umidità nella zona notte dovute sicuramente ad un cattivo stato dell'impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante.		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di pignoramento, consiste in un villino su tre piani, terra e primo (sottotetto) con una cantina nel piano interrato e terreno di pertinenza. Al piano terra si trova un appartamento che è composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, corridoio, bagno, ripostiglio, locale lavanderia, due stanze da letto, una camera adibita a studio e un ulteriore bagno, più portico, leggermente rialzato rispetto alla quota della corte e servito da alcuni gradini in muratura. Al piano sottotetto c'è un secondo appartamento con accesso indipendente rispetto a quello del piano terra, che è composto da soggiorno cucina disimpegno bagno ripostiglio e camera da letto e da cui si accede ad un terrazzino posto sul portico anteriore e su un terrazzo più grande nel lato posteriore del fabbricato. Il piano interrato ospita esclusivamente costituita da un vano unico al quale si accede tramite una scala esterna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ad oggi risultano in uso agli esecutati e alla loro famiglia		

