

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E.  
promossa da



## 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 .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 184/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18



## INCARICO

---

In data 22/12/2023, 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 29/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425

## DESCRIZIONE

---

Il fabbricato consiste in una villa bifamiliare su tre piani che al piano seminterrato ha un locale ad uso artigianale mentre ai piani superiori ha due unità immobiliari ad uso residenziale, il lotto comprende anche le p.lle 177 e 18 di terreno di pertinenza del fabbricato compreso l'accesso dalla strada.

Il Piano seminterrato ad uso artigianale è composto da un ambiente unico con bagno e corpo scala di collegamento al piano superiore e in aderenza allo stesso sono stati realizzati due depositi e delle tettoie.

Il Piano terra consiste in un appartamento composto da cucina, soggiorno, studio, salotto, 2 camere da letto e due bagni più un portico esterno. Anche qui è presente il corpo scala che collega agli altri due piani del fabbricato.

Il piano primo (sottotetto), con accesso dal vano scala interno, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due balconi.

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** - Villa ubicata a Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

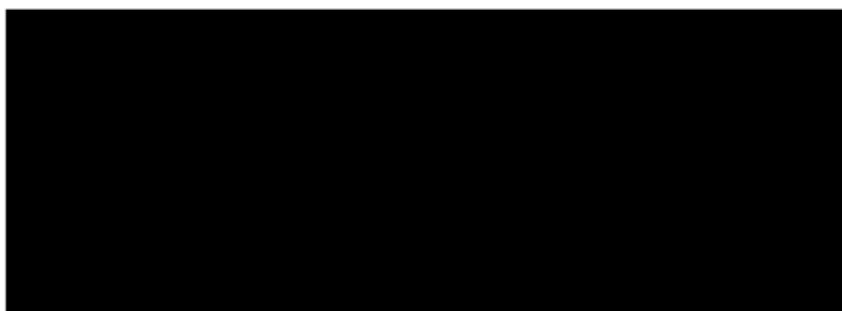
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati recuperati dal C.T.U.



## TITOLARITÀ

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



## CONFINI

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina a nord con p.lla 5, a ad est con p.lla 63, a sud la strada Via Antonio Moscatelli e ad ovest con p.lla 22

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,12 mq	126,80 mq	1	126,80 mq	0,00 m	Primo
balconi	13,26 mq	13,26 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	145,92 mq	162,14 mq	1	162,14 mq	2,70 m	Terra
Portico	14,80 mq	14,80 mq	0,40	5,92 mq	0,00 m	Terra
Laboratorio Artigianale	177,11 mq	196,79 mq	0,80	157,43 mq	0,00 m	Seminterrato
Deposito 1	139,65 mq	155,17 mq	0,40	62,07 mq	0,00 m	Seminterrato
Deposito 2	39,36 mq	43,74 mq	0,40	17,50 mq	0,00 m	Seminterrato
Terreno di pertinenza	6390,00 mq	6390,00 mq	0,04	255,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>790,77 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>790,77 mq</b>		

I terreni individuati con le p.lle 18 e 117 sono stati considerati di pertinenza del fabbricato sia perchè consistono nell'area circostante e nella zona che confina con la strada di accesso e sia perchè nell'atto d'obbligo stipulato con il Comune di Mentana a firma del Notaio Arduino Spicacci Minervini n. 15174 del 20/02/1992 per il rilascio della Concessione Edilizia sono stati vincolati a servizio del fabbricato.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 610,71 Piano 1
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 18 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,93
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 117 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.59.90 Reddito dominicale € 43,31 Reddito agrario € 52,59
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 832,79 Piano T
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 501 Categoria C3 Cl.1, Cons. 250 Rendita € 284,05 Piano S1
Dal 07/06/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 503 Categoria A2, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 610,71 Piano 1
Dal 07/06/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 501 Categoria C3 Cl.1, Cons. 250 Superficie catastale 287 mq Rendita € 284,05
Dal 07/06/2004 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 07/06/2004 al 18/05/2024		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 18 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.04.00 Reddito dominicale € 4,96



		Reddito agrario € 4,65
Dal 07/06/2004 al 18/05/2024		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 117 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.59.90 Reddito dominicale € 74,25 Reddito agrario € 69,61
Dal 09/11/2015 al 18/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 118 mq Rendita € 610,71 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 832,79 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/05/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 118, Sub. 501 Categoria C3 Cl.1, Cons. 250 Superficie catastale 287 mq Rendita € 284,05 Piano S1

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
	11	118	501		C3	1	250		284,05 €	S1	
	11	118	502		A2	3	7,5	165 mq	832,79 €	T	
	11	118	503		A2	3	5,5	118 mq	610,71 €	1	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	18				Vigneto	2	00.04.00 mq	4,96 €	4,65 €	
11	117				Vigneto	2	00.59.90 mq	74,25 €	69,61 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti le seguenti difformità tra stato di fatto e planimetrie catastali:

Piano Seminterrato:

Attacati al locale commerciale sono presenti 2 depositi e non solo uno come rappresentato nella planimetria catastale

Piano Terra:

Nella planimetria catastale non è stato rappresentato il portico su cui affaccia il soggiorno

Primo Piano:

Nella planimetria catastale la cucina è stata rappresentata come un vano chiuso mentre nello stato di fatto i tramezzi che la dividono dal soggiorno non ci sono ma si tratta di un unico ambiente comunicante, inoltre il balcone presente accanto alla zona d'ingresso non si prolunga anche verso il pianerottolo di arrivo della scala ma inizia in corrispondenza dell'appartamento e ci si può accedere solo dall'interno dell'appartamento.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in corso.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta ad oggi in buon stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Il fabbricato da cielo a terra, tutto di proprietà dell'esecutata, come parte comune tra le due unità immobiliari e il locale artigianale del piano seminterrato ha la scala di collegamento interna e il terreno circostante.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si evincono servitù, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: Il fabbricato essendo un villino bifamiliare affaccia sui 4 lati sul terreno di pertinenza, il piano seminterrato ha accesso sul lato nord mentre il piano terra a sud.

Altezza interna utile: : P.T. 2,70 m. - S1 2,90 m - 1° Piano hmed 2,00

Str. verticali: Pilastri in c.a. e tamponature in forati intonacate

Solai: solai latero-cementizi

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzi in forati intonacati

Pavimentazione interna: la pavimentazione è in piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con grate metalliche all'esterno, porte in legno

Scale: La scala interna che collega i tre livelli è in muratura con rivestimento in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sono del tipo: elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni, nell'appartamento apiano terra è presente un camino nel soggiorno.

Terreno esclusivo: L'appartamento ha un ampio terreno agricolo di pertinenza a piano terra e seminterrato con accesso dalla strada, oltre ad una porzione perimetrale al fabbricato ad uso giardino.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall' esecutata e dai suoi familiari così come risulta dal verbale di accesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1993 al 07/06/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Vincenzo Silvestroni	06/11/1993	101253	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/11/1993	28149	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/06/2004		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Raffaele Casertano	07/06/2004	40399	11644



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	11/06/2004	19628	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli	10/06/2004	1664	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
 Iscritto a Roma il 11/06/2004  
 Reg. gen. 31818 - Reg. part. 7190  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 107.000,00  
 [REDACTED]  
 Data: 07/06/2004  
 N° repertorio: 40399  
 N° raccolta: 11644
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
 Iscritto a Roma il 20/04/2005  
 Reg. gen. 24587 - Reg. part. 6493  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 107.000,00  
 [REDACTED]  
 Data: 31/03/2005  
 N° repertorio: 62411  
 N° raccolta: 6255
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Roma il 17/11/2021  
 Reg. gen. 62642 - Reg. part. 10413  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 107.000,00  
 [REDACTED]



Data: 15/03/2018  
N° repertorio: 477

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 12/05/2023

Reg. gen. 25579 - Reg. part. 18572

Quota: 1/1



### NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano in zona omogenea "E" (Agricola) di P.R.G. - Sottozona E2 (Zone Agricole Normali).

Si trovano in zona identificata come "Paesaggio Naturale di Continuità" secondo la TAV. A DEL P.T.P.R e in zona di "Protezione Parchi e Riserve Naturali - Riserva Naturale Regionale denominata MACCHIA DI GATTACECA E MACCHIA DEL BARCO" secondo la TAV. B del P.T.P.R.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n. 3767 del 17/10/1992.

Ci sono diverse difformità tra la Concessione Edilizia rilasciata e lo stato di fatto dell'immobile:

Piano S1:

Il locale artigianale è stato ampliato annettendo anche lo spazio dell'intercapedine all'ambiente e presenta una diversa distribuzione interna che comprende la realizzazione di un bagno, inoltre sono stati realizzati due depositi attaccati al fabbricato originario senza autorizzazioni edilizie. Sono presenti, sui due lati liberi del locale artigianale, delle tettoie realizzate con strutture precarie non presenti sugli elaborati della concessione edilizia.

Piano Terra:

Nello stato di fatto si nota la presenza di un aumento di cubatura attraverso la chiusura di due portici, uno che è stato annesso all'ambiente soggiorno-cucina e l'altro che è stato chiuso creando un ambiente salotto comunicante con il soggiorno. E' presente inoltre una diversa distribuzione interna. Il portico esistente non compare nella concessione edilizia.

Primo Piano (Sottotetto):

Su questo piano è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso rispetto alla concessione edilizia che prevedeva locali di sgombero, lavatoio, stileria, soffitta, quindi tutti locali accessori invece nel sottotetto è stato realizzato un appartamento attraverso una diversa distribuzione interna.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è di proprietà esclusiva e per intero dell'esecutata, pertanto non ha vincoli condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425

Il fabbricato consiste in una villa bifamiliare su tre piani che al piano seminterrato ha un locale ad uso artigianale mentre ai piani superiori ha due unità immobiliari ad uso residenziale, il lotto comprende anche le p.lle 177 e 18 di terreno di pertinenza del fabbricato compreso l'accesso dalla strada. Il Piano seminterrato ad uso artigianale è composto da un ambiente unico con bagno e corpo scala di collegamento al piano superiore e in aderenza allo stesso è stato realizzato un altro magazzino e delle tettoie. Il Piano terra consiste in un appartamento composto da cucina, soggiorno, studio, salotto, 2 camere da letto e due bagni più un portico esterno. Anche qui è presente il corpo scala che collega agli altri due piani del fabbricato. Il piano primo (sottotetto), con accesso dal vano scala interno, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 118, Sub. 501, Categoria C3 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 502, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 117, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 767.050,00

### SANABILITA' OPERE ABUSIVE

Opere abusive individuate:

Piano S1:

Il locale artigianale è stato ampliato annettendo anche lo spazio dell'intercapedine all'ambiente e presenta una diversa distribuzione interna che comprende la realizzazione di un bagno, inoltre sono stati realizzati due depositi attaccati al fabbricato originario senza autorizzazioni edilizie. Sono presenti, sui due lati liberi del locale artigianale, delle tettoie realizzate con strutture precarie non presenti sugli elaborati della concessione edilizia.

Piano Terra:

Nello stato di fatto si nota la presenza di un aumento di cubatura attraverso la chiusura di due portici, uno che è stato annesso all'ambiente soggiorno-cucina e l'altro che è stato chiuso creando un ambiente salotto comunicante con il soggiorno. E' presente inoltre una diversa distribuzione interna. Il portico esistente non compare nella concessione edilizia.



#### Primo Piano (Sottotetto):

Su questo piano è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso rispetto alla concessione edilizia che prevedeva locali di sgombero, lavatoio, stireria, soffitta, quindi tutti locali accessori invece nel sottotetto è stato realizzato un appartamento attraverso una diversa distribuzione interna.

#### Opere non Sanabili:

Dallo studio della Concessione Edilizia rilasciata si evince che per edificare il fabbricato, così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla richiesta di concessione, è stata sfruttata tutta la cubatura disponibile non solo sulla p.lla 117 (ex p.lla 20) e 18 di proprietà dell'esecutata ma anche di particelle limitrofe di proprietà, all'epoca della richiesta, di Moscatelli Francesco.

Pertanto tutta la volumetria edificabile è stata sfruttata e non è quindi possibile sanare gli aumenti di cubatura costituiti dalla chiusura dei 2 portici del Piano Terra.

Non è inoltre possibile, per lo stesso motivo, sanare il cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto da locali accessori a residenziale e la realizzazione dei 2 locali deposito realizzati a ridosso del locale artigianale del Piano Seminterrato.

Per queste difformità è quindi necessario prevedere la rimessa in pristino dello stato di progetto autorizzato dalla Concessione Edilizia.

Per le seguenti opere di rimessa in pristino

-Demolizione di tamponature per riapertura dei due portici chiusi con trasporto a discarica del materiale di risulta;

-Realizzazione di nuove tamponature per il ripristino della sagoma del fabbricato conforme alla concessione edilizia rilasciata;

- Ripristino pavimentazioni esterne ed interne danneggiate dalle demolizioni;

- Ripristino impianti presenti su tamponature da demolire;

- Intonacatura e tinteggiatura sia interna che esterna nelle zone d'intervento;

-Realizzazione tramezzature nel Piano Seminterrato per il ripristino dell'intercapedine prevista nel progetto della concessione edilizia;

-Demolizione dei 2 depositi realizzati in aderenza al fabbricato originario al Piano Seminterrato con trasporto a discarica del materiale di risulta;

L'importo stimato per le opere di rimessa in pristino è di € 45.700 circa

#### Opere Sanabili:

Le opere che possono invece essere sanate sono quelle relative alla diversa distribuzione interna e la variazione di alcune aperture.

Le suddette opere realizzate in difformità rispetto alla Concessione Edilizia possono essere sanate attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria

Trattandosi di zona vincolata paesaggisticamente bisognerà anche richiedere l'Autorizzazione della Soprintendenza Paesaggistica.

I Costi per la redazione e presentazione delle suddette pratiche sono i seguenti:

Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Mentana per la S.C.I.A. in Sanatoria € 200,00

Per i diritti di segreteria per subdelega autorizzazione paesaggistica € 300,00

Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;

Parcella Tecnico abilitato per redazione pratica di richiesta Nulla Osta Paesaggistico

€ 1.250,00

Sanzione per S.C.I.A in Sanatoria € 1000,00.

Totale Spese sanabili € 5.250,00

**TOTALE SPESE (opere sanabili+ rimessa in pristino)€ 50.950,00**



## 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 Borsino Immobiliare 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 Totale 874,55 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 “Zona E1 – Suburbana – “ Espansione Residenziale - Villafiorita”:

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 1250 €/mq valore massimo 1800 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 899,00/mq ad un massimo di €.1447,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 1074,50 €/mq

Valore max = 1632,50 €/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: 1349,00 €/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 Mentana 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, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

**Coefficiente di Vetustà:**

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato ma in buon 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 l'affaccio su zone di verde privato, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

## VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$VUA = VOM\_medio * Coef.differenziazione =$

$= 1349,00 * (0,9 * 0,8 * 1) = 971,28$  arrotondato 970,00 €/mq

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

$VUA = 970,00$  €/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 :

$VDM = VUA * Superficie Commerciale = 970,00 \text{ €/mq} * 790,77 \text{ mq} = 440.806,40$

Valore di mercato = € 767.046,90



Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :  
 €. 767.050,00 (euro settecentosessantasettemilacinquanta/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 € 690.345,00 ( euro seicentonovantamilatrecentoquarantacinque/00) ad un massimo di € 843.755,00 (euro ottocentoquarantatremilasettecentocinquantacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 15/12/2024.

### QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Fabbricato con magazzini tettoia e terreni
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 767.050,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 690.345,00
COSTI PER SANARE /DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 50.950,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE/DEMOLIRE OPERE ABUSIVE	€ 639.395,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e delle somme per sanare/demolire opere abusive
<b>Bene N° 1</b> - Villa Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425	790,77 mq	970,00 €/mq	€ 767.050,00	100,00%	€ 639.395,00
Valore di stima:					€ 639.395,00



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 15/12/2024

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

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti 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 Concessioni edilizie - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425

Il fabbricato consiste in una villa bifamiliare su tre piani che al piano seminterrato ha un locale ad uso artigianale mentre ai piani superiori ha due unità immobiliari ad uso residenziale, il lotto comprende anche le p.lle 177 e 18 di terreno di pertinenza del fabbricato compreso l'accesso dalla strada. Il Piano seminterrato ad uso artigianale è composto da un ambiente unico con bagno e corpo scala di collegamento al piano superiore e in aderenza allo stesso è stato realizzato un altro magazzino e delle tettoie. Il Piano terra consiste in un appartamento composto da cucina, soggiorno, studio, salotto, 2 camere da letto e due bagni più un portico esterno. Anche qui è presente il corpo scala che collega agli altri due piani del fabbricato. Il piano primo (sottotetto), con accesso dal vano scala interno, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 118, Sub. 501, Categoria C3 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 502, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 503, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 117, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano in zona omogenea "E" (Agricola) di P.R.G. - Sottozona E2 (Zone Agricole Normali). Si trovano in zona identificata come "Paesaggio Naturale di Continuità" secondo la TAV. A DEL P.T.P.R. e in zona di "Protezione Parchi e Riserve Naturali - Riserva Naturale Regionale denominata MACCHIA DI GATTACECA E MACCHIA DEL BARCO" secondo la TAV. B del P.T.P.R.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 184/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mentana (RM) - Via Antonio Moscatelli 425		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 118, Sub. 501, Categoria C3 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 502, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 118, Sub. 503, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 18, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 117, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	790,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Il fabbricato consiste in una villa bifamiliare su tre piani che al piano seminterrato ha un locale ad uso artigianale mentre ai piani superiori ha due unità immobiliari ad uso residenziale, il lotto comprende anche le p.lle 177 e 18 di terreno di pertinenza del fabbricato compreso l'accesso dalla strada. Il Piano seminterrato ad uso artigianale è composto da un ambiente unico con bagno e corpo scala di collegamento al piano superiore e in aderenza allo stesso è stato realizzato un altro magazzino e delle tettoie. Il Piano terra consiste in un appartamento composto da cucina, soggiorno, studio, salotto, 2 camere da letto e due bagni più un portico esterno. Anche qui è presente il corpo scala che collega agli altri due piani del fabbricato. Il piano primo (sottotetto), con accesso dal vano scala interno, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e due balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall' esecutata e dai suoi familiari così come risulta dal verbale di accesso.		

