
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2022 del R.G.E.
promossa da



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4

DESCRIZIONE

Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.

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.

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., 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:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



L'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge [REDACTED] derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con distacco verso il fabbricato identificato con la p.lla 1900 , ad ovest con distacco verso il fabbricato identificato con la p.lla 1904 a sud con vano scale e appartamento int.9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,60 mq	174,00 mq	1	174,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	53,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	3
Terrazza	199,00 mq	199,00 mq	0,15	29,85 mq	0,00 m	4
Cantina	5,16 mq	5,74 mq	0,20	1,15 mq	0,00 m	S1
Box	25,55 mq	28,39 mq	0,5	14,20 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				232,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 10/07/1991	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 2,13 Piano 3-4 Graffato 13
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6



		Cl.4, Cons. 30 Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.35, Cons. 6 Superficie catastale 7 mq Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1901, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 207 mq Rendita € 1.207,60 Piano 3-4 Graffato 13
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 96,06 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35 Categoria C2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 12,70 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 12/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 207 mq Rendita € 1.207,60 Piano 3-4 Graffato 13

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si fa presente che nella visura catastale storica dell'unità immobiliare distinta con il sub.11 graffato 13 (appartamento), è presente una incongruenza nell'elenco degli intestati:



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	74	1902	11		A2	3	7,5	207 mq	1297,6 €	3-4	13
	74	1902	35		C2	1	6	7 mq	12,7 €	S1	
	74	1902	21		C6	4	30	30 mq	96,06 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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 essere.

L'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge [REDACTED] derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato conservativo, ad eccezione di infiltrazione di umidità dal soffitto dovute probabilmente al deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo sovrastante, presenti maggiormente nella zona soggiorno, ma visibili anche in altre stanze della casa.

In uno dei bagni della zona notte, quello cieco, sono presenti tracce di muffa sul soffitto dovute a condensa dell'umidità e a scarsa areazione.

L'appartamento è completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato e relative pertinenze risultano inseriti in contesto condominiale, le parti comuni risultano essere le scale e l'ascensore di accesso ai piani superiori, gli spazi di manovra esterni ai box auto, i corridoi esterni di accesso alle cantine e lo spazio esterno di pertinenza del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù e gravanti sul bene pignorato, tranne il diritto di abitazione sull'unità immobiliare distinta al foglio 74 p.lla 1902 sub.11 graffato 13, a favore della coniuge [REDACTED] trascritto



in data 3 agosto 2006 al n.53936 R.G. e al n.32354 R.P. presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2 emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli (Rm) il 14 Aprile 2006 Rep.450/2006 .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: l'appartamento ha tre lati liberi con affacci a nord, ovest ed est.

Altezza interna utile: 2,70

Str. verticali: in cemento armato

Solai: in latero cemento

Copertura: piana a terrazzo praticabile

Manto di copertura: soletta latero cementizia con impermeabilizzazione e pavimentazione

Pareti esterne ed interne: tamponature in laterizi intonacati, tramezzi in laterizi forati

Pavimentazione interna: piastrelle in cucina e nei bagni, parquet in legno

Infissi esterni ed interni: infissi con ante al battente e persiane in legno, porte tamburate

Scale: scala di accesso esterno in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

Impianto elettrico sottotraccia a 220 V,

Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria costituito da caldaia a gas e termosifoni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dalla coniuge # [REDACTED] con assegnazione della casa coniugale dal Tribunale a seguito della separazione legale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/07/1991	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Alberto Mariola	10/07/1991	12185	4489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	17/07/1991	33681	21491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di separazione personale
Iscritto a Roma il 07/07/2011
Reg. gen. 36781 - Reg. part. 7098
Quota: 1/1
Importo: € 1.400.000,00
[REDACTED]
Data: 20/01/2009
N° repertorio: 450
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/08/2016
Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
Quota: 1/3
Importo: € 2.200.000,00
[REDACTED]
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 27/05/2015
N° repertorio: 736
N° raccolta: 1
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/02/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 179,00
[REDACTED]
Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 23/12/2015
N° repertorio: 1677
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli
Iscritto a Roma il 20/07/2017
Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017
Quota: 1/1
Importo: € 500.000,00
[REDACTED]
Rogante: Tribunale di Tivoli



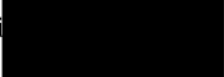
Data: 10/07/2017
N° repertorio: 1296

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** e
Trascritto a Roma il 24/01/2022
Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034
Quota: 1/1



Si fa presente che l'ipoteca giudiziale REG.GEN.N.4263 del 01.02.2017, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., riguarda i sub. 21 e 35 (garage e cantina) e non i sub.11 graffato 13 (appartamento e terrazzo sovrastante).

L'ipoteca giudiziale Reg. Gen. 36781 del 07.11.2011 a favore di  riguarda, invece, i soli immobili individuati con i sub. 11 e 13 graffati tra loro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona B3 (saturazione) del P.R.G. del Comune di Tivoli.
L'immobile non risulta in zona vincolata paesaggisticamente trovandosi in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B del P.T.P.R. approvato e di in zona "Paesaggio Urbano" secondo la Tav. A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento, la cantina ed il box oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n°21 del 09/02/1983.

Sono stati presentati: certificato di Collaudo con prot. n°021620, comunicazione di Fine Lavori e domanda di Certificato di Abitabilità con prot. n° 021619 il 06/07/1990

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima autorizzazione edilizia in corso di validità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.780,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.225,00



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco

DESCRIZIONE

Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.lla 143.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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. 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:

- 

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI


Il lotto di terreno oggetto di pignoramento confina da un lato con strada comunale, e per gli altri tre lati con p.lla 880, p.lla 144 e p.lla 273 .



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5000,00 mq	5000,00 mq	1	5000,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5000,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5000,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1983 al 20/12/1990		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito dominicale € 18,08 Reddito agrario € 6,46
Dal 20/12/1990 al 15/02/2024		Catasto Terreni Fg. 49, Part. 143 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.50.00 Reddito dominicale € 18,08 Reddito agrario € 6,46

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si fa presente che nella visura il nome del  è riportato in modo errato PIR invece che PIER

DATI CATASTALI

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	
49	143				Oliveto	3	00.50.00 mq	18,08 €	6,46 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



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 essere.

STATO CONSERVATIVO

Il lotto di terreno ad oggi è completamente occupato da ulivi che necessitano di potatura e manutenzione .

PARTI COMUNI

L'oggetto del pignoramento è un lotto di terreno per tanto non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI


Terreno agricolo con destinazione Oliveto, vicino al centro abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno pignorato è in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1983 al 20/12/1990		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/04/1983		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di TIVOLI	08/10/1983	619	29
Dal 20/12/1990		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E.Tarsia	20/12/1990	20320	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 2	05/01/1991	909	828	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Roma	04/01/1991	1266		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 15/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 19/08/2016
Reg. gen. 40251 - Reg. part. 6823
Quota: 1/3
Importo: € 2.200.000,00



Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli
Data: 27/05/2015
N° repertorio: 736
N° raccolta: 1

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 01/02/2017
Reg. gen. 4263 - Reg. part. 685
Quota: 1/1
Importo: € 179,00



[REDACTED]

Capitale: € 165.811,74

Rogante: Giudice Tribunale di Tivoli

Data: 23/12/2015

N° repertorio: 1677

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Tivoli

Iscritto a Roma il 20/07/2017

Reg. gen. 34725 - Reg. part. 6017

Quota: 1/1

Importo: € 500.000,00

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di Tivoli

Data: 10/07/2017

N° repertorio: 1296

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** e

Trascritto a Roma il 24/01/2022

Reg. gen. 2763 - Reg. part. 2034

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno si trova in zona omogenea E di P.R.G. sotto zona E2 agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattandosi di terreno non edificato e non edificabile, non sono presenti autorizzazioni edilizie.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali essendo il bene un terreno agricolo.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di diversi immobili situati in contesti diversi sono stati formati i seguenti lotti:

Lotto 1 - appartamento sito in Via Amelia Treves Segrè comprensivo di terrazzo di copertura ad uso esclusivo dell'appartamento, cantina e garage.

Lotto 2 - Villino Monofamiliare sito in Via Tiburtina, Loc. Ponte Lucano, comprensivo di corte di pertinenza in parte sistemata a giardino in cui è stata inclusa la p.lla 84 trattandosi della parte di corte che consente l'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile dalla Via Tiburtina.

Lotto 3 - Unità immobiliare in edificio bifamiliare storico con annesso parco/giardino di pertinenza, in questo caso i terreni identificati con le p.lle 63-75-77-78 sono state considerate pertinenze del fabbricato e parco/giardino a servizio dello stesso così come indicato nell'atto di provenienza ed allo stesso modo è stata considerata la p.lla 73 che pur essendo stata acquisita con altro atto di proprietà fa parte del compendio ed ospita l'accesso a tutto il Parco/giardino di cui fa parte

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Attico ubicato a Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4 Abitazione con terrazza superiore ad uso esclusivo, cantina e garage, posta al piano 3 int.10, composta da ingresso, con scala di accesso al terrazzo di copertura, cucina, sala da pranzo, soggiorno e studio nella zona giorno e disimpegno che porta alla zona notte composta da 3 camere e due bagni, l'abitazione ha inoltre tre terrazzini al suo livello.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 11, Categoria A2, Graffato 13 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 35, Categoria C2 - Fg. 74, Part. 1902, Sub. 21, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 329.150,00

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 232,45 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 "B1 - Zona Centrale-Centro Abitato " Comune di Tivoli:

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 €. 1.100,00/mq ad un Massimo di €.1.650,00/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.1.188,00/mq ad un massimo di €.1.744,00/mq.

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

Valore min = $(1.100,00+1.188,00)/2 = 1.144,00 \text{ €/mq}$

Valore max = $(1.650,00+1.744,00)/2 = 1.697,00 \text{ €/mq}$

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: 1420,50 €/mq 1420,00 €/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 dell'aumento di circa il 20% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare residenziale di Tivoli che il coefficiente sia pari a 1.

Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; l'appartamento e le



pertinenze sono in buono stato manutentivo ad eccezione del terrazzo di copertura che presenta problemi di infiltrazioni di acque piovane dovute probabilmente alla mancanza di funzionalità della guaina impermeabilizzante, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,95.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico l' affaccio su tre lati che affacciano in una zona residenziale con fabbricati simili nelle vicinanze si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,05.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=
= 1.420,00 * (1*0,95*1,05) = 1.416,00

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

VUA= 1.416,00 €/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=1.416,00€/mq*232,45 mq= 329.149,20

Valore di mercato = € 329.149,20

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€. 329.150,00 (euro Trecentoventinovecentocinquanta/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 € 296.235,00 (euro Duecentonovantaseimiladuecentotrentacinque/00) ad un massimo di € 362.065,00 (euro Trecentosessantaduemilassessantacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 30/04/2024

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	€ 329.150,00



DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 296.235,00
--	--------------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Attico Tivoli (RM) - via Amelia Treves Segrè n.6B , interno 10, piano 3-4	232,45 mq	1.416,00 €/mq	€ 329.150,00	100,00%	€ 329.150,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 296.235,00



LOTTO 4

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco

Terreno agricolo in Comune di Palombara Sabina, identificato come uliveto al foglio 49 p.lla 143.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 49, Part. 143, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 16.650,00

TERRENO AGRICOLO

Per quanto riguarda il terreno oggetto di esecuzione identificati al Catasto Terreni al Fg. 49 p.lla 143 (Uliveto) Secondo i Valori del 2022 dell'agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Roma i valori per i terreni agricoli con destinazione bosco Uliveto per la Regione Agraria n°5 che comprende il Comune di Palombara Sabina indicano un valore di 33.300,00 €/ha.

Nello specifico avendo un terreno di mq 5000 pari ad ha 0,5 si ricava il valore del terreno agricolo che è pari ad $0,50 \times 33.3000 = 16.650,00$ €

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :

€. 16.650,00 (euro Sedecimilaseicentocinquanta/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 € 14.985,00 (euro quattordicimilatrecentoquindici/00) ad un massimo di € 18.315,00 (euro diciottomilatrecentoquindici/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 10/05/2024.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Terreno agricolo
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 16.650,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 14.985,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Palombara Sabina (RM) - località Colle Coco	5000,00 mq	3,33 €/mq	€ 16.650,00	100,00%	€ 16.650,00
Valore di stima al netto delle decurtazioni:					€ 14.985,00



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per quanto riguarda i beni facenti parte del Lotto 1 si ricorda che l'unità immobiliare è gravata da diritto di abitazione dalla coniuge [REDACTED], derivante da ordinanza presidenziale di attribuzione della casa coniugale emessa dal Tribunale Ordinario di Tivoli il 14.04.2006 rep.450/2006.

Per quanto riguarda i beni facenti parte del Lotto 3 si precisa che il terrazzo di copertura, la soffitta, il garage ed i terreni che formano il parco/giardino intorno al fabbricato sono in comproprietà al 50% indiviso tra l'esecutato ed il [REDACTED]

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 04/10/2024

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

