

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Fabrizio Renzi, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2021 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 .....	4
Dati Catastali.....	9
Precisazioni .....	9
Patti .....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta .....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2021 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21



## INCARICO

---

In data 06/01/2022, il sottoscritto Ing. Renzi Fabrizio, con studio in Vicolo dell'Inversata, 11 - 00019 - Tivoli (RM), email progettazione.renzi@gmail.com, PEC renzifab@pec.ording.roma.it, Tel. 334.1042803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 29/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa con giardino ubicata a Sacrofano (RM) - Via Monte Caminetto 26

## DESCRIZIONE

---

Villa monofamiliare su tre piani con giardino privato.

L'immobile è composto al Piano Terra da un ingresso, un ampio soggiorno con salotto, una sala da pranzo, uno studio, un bagno. Nei locali che ospitavano garage e lavatoio, sono state realizzate una cucina con una sala da pranzo, inoltre è stato ricavato un bagno/lavanderia accessibile da quest'ultimo ambiente, infine è presente la scala che porta al primo piano.

Il Primo piano è composto da tre camere tutte con bagno comunicante, più una camera più piccola senza bagno, a questo livello è presente un ampio terrazzo.

Nel sottotetto è presente una soffitta, accessibile da scala metallica esterna, in cui si trovano un bagno ed un ripostiglio. Il fabbricato è circondato da un ampio giardino privato che nella parte di piazzale antistante l'ingresso dell'abitazione dà la possibilità di parcheggiare almeno due autovetture.

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 monofamiliare con giardino ubicata a Sacrofano (RM) - Via Monte Caminetto 26

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

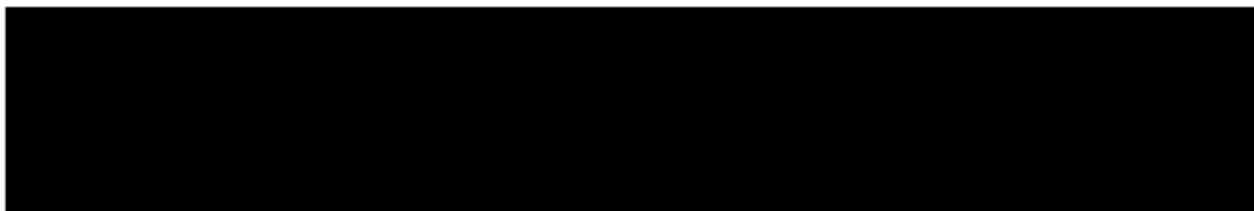
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

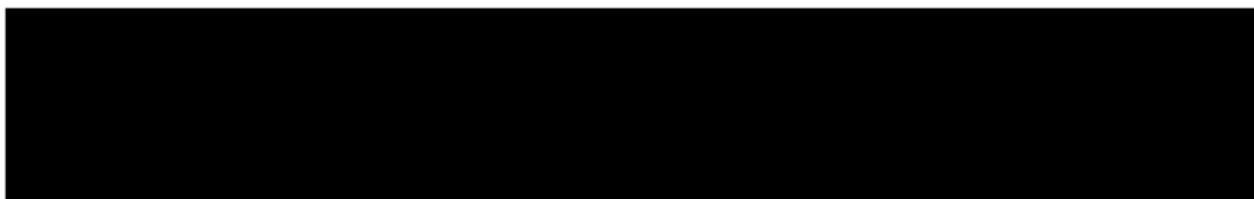


## TITOLARITÀ

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



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



## CONFINI

Il villino confina su lato ovest con p.lla 475, sul lato nord p.lla 119, sul lato est p.lla 44 e a sud con p.lla 561

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	272,16 mq	302,40 mq	1,00	302,40 mq	0,00 m	
Loggia	13,32 mq	13,32 mq	0,40	5,33 mq	0,00 m	
Terrazza	81,22 mq	81,22 mq	0,20	16,24 mq	0,00 m	
Soffitta	38,88 mq	43,21 mq	0,20	8,64 mq	0,00 m	
Giardino	816,70 mq	816,70 mq	0,10	81,67 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>414,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>414,28 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Dati catastali
Dal al <b>21/09/1979</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3



		<p>Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Rendita € 36,26 Piano T</p>
Dal al <b>21/09/1979</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.897,98 Piano T-1 Graffato sub.2</p>
Dal al <b>13/03/2002</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Rendita € 36,26 Piano T</p>
Dal al <b>13/03/2002</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.897,98 Piano T-1 Graffato sub.2</p>
Dal al <b>01/08/2002</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 1.897,98 Piano T-1 Graffato sub.2</p>
Dal al <b>01/08/2002</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3 Categoria C6</p>



		<p>Cl.3, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>
<p>Dal al <b>19/05/2004</b></p>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1  Categoria A7  Cl.2, Cons. 10,5  Rendita € 1.897,98  Piano T-1  Graffato sub.2</p>
<p>Dal al <b>19/05/2004</b></p>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3  Categoria C6  Cl.6, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>



Dal al <b>15/07/2004</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1  Categoria A7  Cl.2, Cons. 10,5  Rendita € 1.897,98  Piano T-1  Graffato sub.2</p>
Dal al <b>15/07/2004</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3  Categoria C6  Cl.6, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>
Dal al <b>10/11/2006</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1  Categoria A7  Cl.2, Cons. 10,5  Rendita € 1.897,98  Piano T-1  Graffato sub.2</p>



Dal al <b>10/11/2006</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3  Categoria C6  Cl.6, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>
Dal al <b>21/11/2006</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1  Categoria A7  Cl.2, Cons. 10,5  Rendita € 1.897,98  Piano T-1  Graffato sub.2</p>
Dal al <b>21/11/2006</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3  Categoria C6  Cl.6, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>
Dal al <b>09/11/2015</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3  Categoria C6  Cl.6, Cons. 26  Rendita € 36,26  Piano T</p>
Dal al <b>09/11/2015</b>		<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1  Categoria A7  Cl.2, Cons. 10,5  Rendita € 1.897,98  Piano T-1</p>



		Graffato sub.2
--	--	----------------

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
-	23	1003	1	-	A7	2	10,5	273 mq	1897,98 €	T-1	SUB.2
-	23	1003	3	-	C6	6	26	33 mq	36,26 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Esistono difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato che consistono in:

- piccole modifiche di distribuzione interna attraverso demolizioni e costruzioni di tramezzature
- modifica della grandezza di alcune finestre
- cambio di destinazione d'uso del garage e della zona lavatoio che nello stato di fatto sono diventati una cucina ed una zona soggiorno/pranzo
- nella planimetria catastale inoltre non è presente il wc del piano terra creato scavando adiacentemente la sagoma del fabbricato nella suddetta zona soggiorno pranzo che nella planimetria catastale risultava la zona lavatoio.
- nella soffitta sono stati realizzati un bagno ed un ripostiglio non presenti nella planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

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



## PATTI

---

## STATO CONSERVATIVO

---

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni, essendo l'immobile una villa unifamiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in cemento armato

Esposizione: tutti gli affacci della villa sono sul giardino privato, il lato lungo segue l'asse nord-sud mentre quello corto est ovest

Altezza interna utile: il piano terra ha altezze variabili da 3,00 m a 2,75 m - il primo piano ha un'altezza di 2,95 m - la soffitta, nella sua parte praticabile ha un h max di 1,90 m e un'h min di 1,10 m.

Str. verticali: la struttura portante è in cemento armato con tamponature 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: materiale ceramico

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

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con termosifoni, impianto citofonico e antenna.

Giardino: il fabbricato è circondato da un ampio giardino di circa 816 mq, nella zona antistante l'ingresso



dell'abitazione è presente uno spazio dove è possibile parcheggiare almeno due automobili.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito non opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- ❑ Registrazione contratto: 14/08/2020
- ❑ Scadenza contratto: 31/07/2026

## Canoni di locazione

Canone mensile: € 0,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1979 al 13/03/2002		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Paolo Jorio	21/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	27/09/1979		16419
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2002 al 19/05/2004		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/2002	18	199
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/09/2004		32152
		Registrazione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/05/2004 al 10/11/2006		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. CAPPARELLI PIERCARLO	19/05/2004	73698	23367
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	26/05/2004	28082	17202
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/11/2006 al 21/11/2006		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. FORCELLA MARCO	10/11/2006	12984	5685
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	11/11/2006	75050	44530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2006		<b>ATTO TRA VIVI- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. FORCELLA MARCO	21/11/2006	13008	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	02/03/2007	16388	7835
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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 variata;
- ❑ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

-Trascrizione del 25/03/2022 n° di formalità 11258 – accettazione tacita di eredità a favore di Mambella eliseo per la quota di 2/12 del diritto di proprietà (4/24), in favore di Mambella Guido per la quota di 1/12 del diritto di proprietà (2/24), in favore di Mambella Fabio per la quota di 1/12 del diritto di proprietà (2/24) contro Manara Amelia per la quota di 4/12 del diritto di proprietà (8/24).

L'accettazione tacita di eredità del 2006 è riferibile all'atto notarile Notar Forcella del 10/11/2006 rep. N° 12984/5685, trascritto l'11/11/2006 al n° di formalità 44530.

L'accettazione tacita di eredità del 2022 è riferibile all'atto notarile Notar Capparelli del 19/05/2004 rep. N° 73698/23367, trascritto il 26/05/2004 al n° di formalità 17202.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

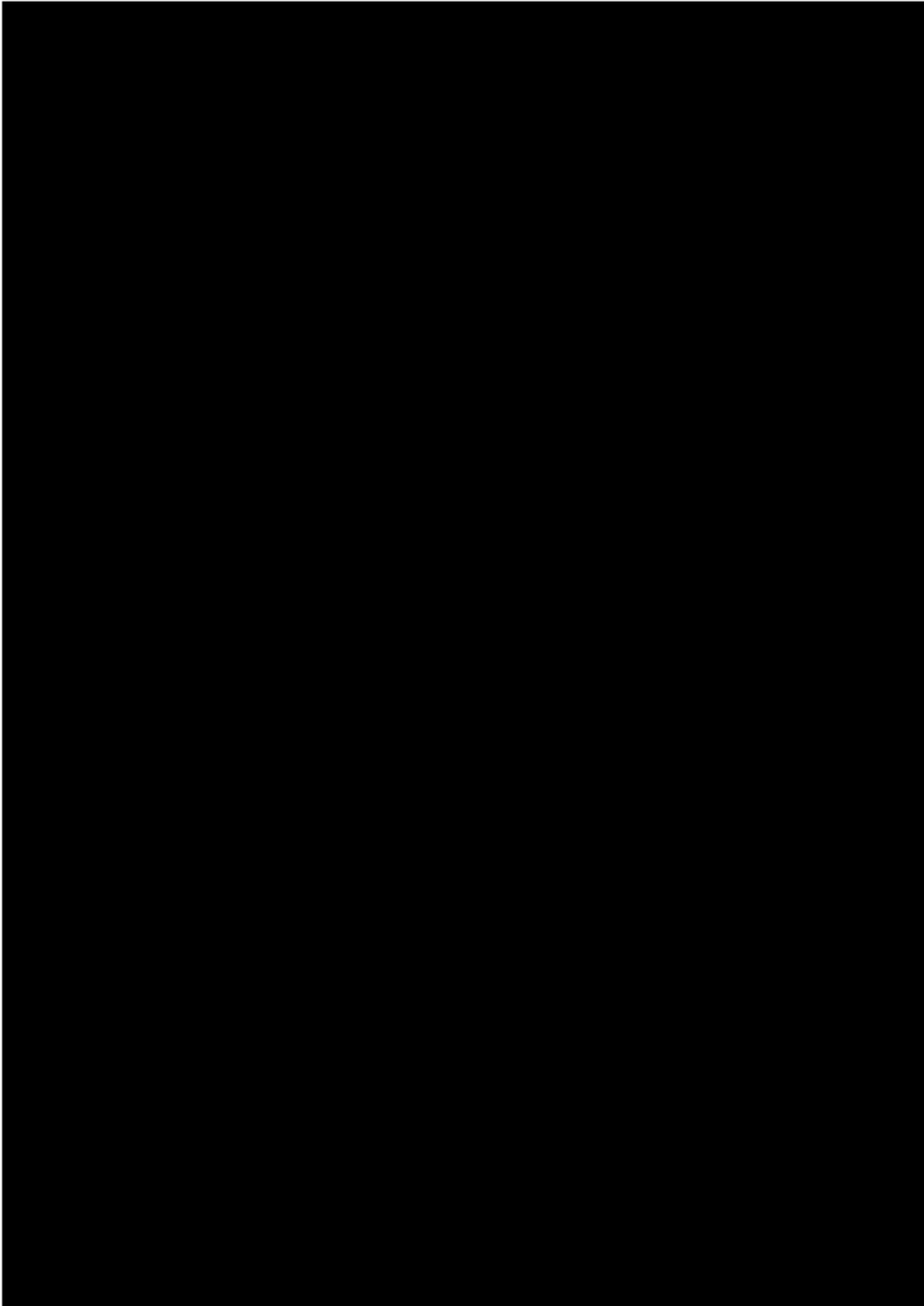
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- ❑ **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 11/11/2006  
Reg. gen. 75052 - Reg. part. 18460  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.200.000,00

Rogante: Not. Forcella Marco  
Data: 10/11/2006





[REDACTED]

Rogante: Equitalia Sud S.P.A.  
Data: 27/04/2016  
N° repertorio: 5912  
N° raccolta: 9716

### **Trascrizioni**

- ▣ **Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 27/04/2021  
Reg. gen. 22515 - Reg. part. 16085  
Quota: 1/1
- [REDACTED]

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile si trova in zona B - sottozona B3 di P.R.G. del Comune di Sacrofano.

L'immobile non è vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto si trova in zona "aree urbanizzate" della tavola B.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dall'atto di compravendita risulta che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1967, che è stata rilasciata l'abitabilità per l'edificio in data 18/11/1968 e che sono successivamente state effettuate opere di manutenzione straordinaria in virtù della Autorizzazione edilizia Edilizia n°68/84 - prot. n°228 del 22/02/1984.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire i seguenti documenti edilizi o qualsiasi altra autorizzazione e concessione rilasciata per l'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto è stato impossibile procedere alla verifica della legittimità urbanistica del fabbricato.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sacrofano (RM) - Via Monte Caminetto 26  
Villa monofamiliare su tre piani con giardino privato e box auto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SUB.2 - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 434.165,00  
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 Totale 479,62 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/Monte Caminetto-Borgo Pineto-Guido Tufo - Sacrofano":



OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1.200,00/mq ad un Massimo di €.1.800,00/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €. 1.129,00/mq ad un massimo di €.1.697,00/mq.

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

Valore min =  $(1200,00+1129,00)/2 = 1.164,50 \text{ €/mq}$

Valore max =  $(1800,00+1697,00)/2 = 1.748,50 \text{ €/mq}$

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: 1.456,50 €/mq 1.456,00 €/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 Sacrofano che il coefficiente sia pari a non più di 0,95.

Coefficiente di Vetustà:

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

- L'età dell'immobile è avanzata trattandosi di edificio prima del 1967, anche se essendo abitato è in buono stato manutentivo e di conservazione ad eccezione delle infiltrazioni di umidità sul soffitto del piano terra che corrisponde alla terrazza superiore a causa di un deterioramento della guaina isolante dello stesso;

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 tutti gli affacci sulla corte privata e giardino, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,0.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

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



$$= 1456 * (0.9 * 0.8 * 1.0) = 1.048,32 \text{ arrotondato } 1.048,00 \text{ €/mq}$$

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

$$\text{VUA} = 1.048,00 \text{ €/mq}$$

#### 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 :

$$\text{VDM} = \text{VUA} * \text{Superficie Commerciale} = 1.048,00 \text{ €/mq} * 414,28 \text{ mq} = 434.165,44$$

$$\text{Valore di mercato} = \text{€ } 434.165,00$$

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima

sia arrotondato pari a : **€ 434.165,00**

(euro quattrocentotrentaquattromilacentosessantacinque/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 € 390.748,50 ( euro trecentonovantamilasettecentoquarantotto/50) ad un massimo di € 477.581,50 (euro quattrocentosettantasettemilacinquecentoottantuno/50) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 20/08/2022.

#### QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Villa monofamiliare con giardino
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 434.165,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 390.748,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sacrofano (RM) - Via Monte	414,28 mq	1.048,00 €/mq	€ 434.165,44	100,00%	€ 434.165,00



Caminetto 26					
					Valore di stima: € 434.165,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non è stato possibile effettuare la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile a causa di irreperibilità del fascicolo edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Sacrofano.

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 23/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Fabrizio Renzi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTESTAZIONE IRREPERIBILITA' FASCICOLO EDILIZIO
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villa con giardino ubicata a Sacrofano (RM) - Via Monte Caminetto 26  
Villa monofamiliare su tre piani con giardino privato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SUB.2 - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona B - sottozona B3 di P.R.G. del Comune di Sacrofano. L'immobile non è vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto si trova in zona "aree urbanizzate" della tavola B.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2021 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sacrofano (RM) - Via Monte Caminetto 26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificata al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SUB.2 - Fg. 23, Part. 1003, Sub. 3, Categoria C6	<b>Superficie</b>	414,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	[REDACTED]		
<b>Descrizione:</b>	Villa monofamiliare su tre piani con giardino privato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

