
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzicaroli Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	5
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	9



Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	10
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 150/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 137.000,00	17



INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Arch. Pizzicaroli Maria, con studio in Via Della Circonvallazione, 5 - 00020 - Cerreto Laziale (RM), email mariapizzicaroli@hotmail.com, PEC m.pizzicaroli@pec.archrm.it, Tel. 0774 798211, Fax 0774 798211, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

PIANO TERRA- PRIMO-SECONDO (oggetto di C.T.U.), si accede dal giardino esclusivo, l'abitazione è composta da un portico, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano terra; tre camere da letto, due wc, disimpegno, balcone al piano primo; lavatoio e terrazzo al piano secondo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali P.T. e 1° m. 2,73, P.2° media m.1,70.

Cucina, superficie mq. 13,00, finestra a est.

Camere, superficie mq. 73,10, finestre a est e ovest.

Bagni, mq.7,90, apertura a est.

Disimpegni + rip., mq.11,90.

Superficie totale utile mq. 105,90 + 10% pareti + 3.3 mq. pareti divisorie interne = mq. 119,79, balconi mq. 16,45 x 0,25 = mq. 4,11, portico 16,00 x 0,35 = mq. 5,6, lavatoio mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,5.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata



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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a) Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d) Del bene risulta proprietaria la signora **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a) Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;



- b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d) Del bene risulta proprietaria la signora Fiammetta Meda nata a Milano il 27.12.1958.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

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

Risulta la completezza/idoneità dei documenti in atti;

- a) Risulta la corretta e esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- b) Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;
- c) Si confermano le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) non risultano servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- d) Del bene risulta proprietaria la signora Fiammetta Meda nata a Milano il 27.12.1958.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

L'immobile confina a Nord con il sub 516 – a Sud con sub 514 – a Ovest con sub 502 a Est con sub 517.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,90 mq	119,79 mq	1,00	136,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				136,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,80 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,60 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	



Totale superficie convenzionale:	2,60 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	2,60 mq	

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	740	515		A2	2	8		619,75 €	T-1-2	

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	740	509		C6	1		13 mq	16,11 €	T	

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	740	510		C6	1		13 mq	16,11 €	T	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

Dalla documentazione visionata in Comune non risulta gravata da usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Dalla documentazione visionata in Comune non risulta gravata da usi civici.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Dalla documentazione visionata in Comune non risulta gravata da usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1999	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1999	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/11/1999	**** Omissis ****	COMRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

E' stata richiesta documentazione urbanistica dalla quale risulta la regolarità edilizia e urbanistica,

a)Permesso di costruire in sanatoria n. 4/95 del 30-01-1994 PRAT. 2163, i lavori risultano conformi all'elaborato grafico ad eccezione del portico al piano terra chiuso a vetrata e del terrazzo al piano secondo che è stato chiuso e dovranno essere riaperti, costo per tali lavori € 3.000,00 da detrarre al valore.

b)E' stato reperito il certificato di idoneità statica dell'immobile.

c)Non vi sono costi per sanatorie.

d)Non risulta il certificato di abitabilità.

e)Dalla documentazione in Comune non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

4)Non risultano presso i competenti uffici amministrativi vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico - artistici, di prelazione dello Stato ex DLGS 42/2004, ecc. che inibiscono le autorizzazioni rilasciate dal Comune, non risulta l'esistenza di usi civici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T-1-2

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA COLLE VETRICE SNC, PIANO T

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** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2
 PIANO TERRA- PRIMO-SECONDO (oggetto di C.T.U.), si accede dal giardino esclusivo, l'abitazione è composta da un portico, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano terra; tre camere da letto, due wc, disimpegno, balcone al piano primo; lavatoio e terrazzo al piano secondo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali P.T. e 1° m. 2,73, P.2° media m.1,70. Cucina, superficie mq. 13,00, finestra a est. Camere, superficie mq. 73,10, finestre a est e ovest. Bagni, mq.7,90, apertura a est. Disimpegni + rip., mq.11,90. Superficie totale utile mq. 105,90 + 10% pareti + 3.3 mq. pareti divisorie interne = mq. 119,79, balconi mq. 16,45 x 0,25 = mq. 4,11, portico 16,00 x 0,35 = mq. 5,6, lavatoio mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,5.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 515, Categoria A2Valore di stima del bene: € 150.480,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
 posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 509, Categoria C6Valore di stima del bene: € 2.860,00
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
 posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 510, Categoria C6Valore di stima del bene: € 2.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2	136,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 150.480,00	100,00%	€ 150.480,00
Bene N° 2 - Posto auto San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T	2,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 2.860,00	100,00%	€ 2.860,00
Bene N° 3 - Posto auto San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T	2,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 2.860,00	100,00%	€ 2.860,00
Valore di stima:					€ 156.200,00



Valore di stima: € 156.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi	15620,00	€
A detrarre costo apertura terrazzo e vetrata	3000,00	€

Valore finale di stima: € 137.000,00

STIMA PER CONFRONTO

Si esegue con l'indagine di mercato esaminando la zona ed i servizi di cui essa dispone, la popolosità del quartiere, la potenzialità economica media dei soggetti, considerando gli elementi non mutabili e cioè le caratteristiche intrinseche dell'immobile (struttura portante, dotazione di servizi, stato medio delle condizioni del/'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità.

Le unità residenziali oggetto della perizia sono composta da tre piani.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante in muratura a blocchetti, mentre le tamponature sono in muratura. La copertura è a tetto e in parte a terrazzo.

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso il giardino privato.

Al complesso immobiliare si accede dalla via colle Vetrice. I servizi commerciali sono vicini.

Le scuole e gli edifici del culto nonché altri uffici pubblici si trovano al centro del comune di San cesareo e sono anche essi vicini.

I dati metrici della costruzione sono i seguenti:

PIANO TERRA- PRIMO-SECONDO (oggetto di C.T.U.), si accede dal giardino privato, l'appartamento è composto da un ampio sogg.-pranzo, cucina, wc, rip. al piano terra, tre camera, due bagni, dis., loggia al piano primo, lavatoio e terrazzo al piano secondo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali 2,73 P.T-1°.

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ. 142,00

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

SERVIZI & VALUTAZIONI IMMOBILIARI NAZIONALI (Zona San Cesareo)

Abitazioni in Appartamenti (Civ. Abitaz.)

Valore medio € mq 1.115

Loc. medio € mq 3,2

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/2) 1* fascia € mq. 1.289

2* fascia € mq. 872

Valore medio € mq 1.080



Locativo	€ mq 3,60
QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE	
Abitazioni (A/2)	1* fascia € mq. 950
	2* fascia € mq. 1.200
Valore medio	€ mq 1.075
Loc. medio	€ mq 3,40

Sono state eseguite ulteriori indagini effettuate su compravendite ed offerte nella zona di cui si riporta l'esito nella tabella sottostante.

1) Via Giulio Rinaldi appartamento, sup. comm. Mq. 80,00 Valore € 95.000,00 - € mq. 1.187,50;

2) Via Giuseppe della Rovere appartamento piano rialzato sup. comm. Mq.115,00 Valore € 145.000,00.€/mq. 1.260.00;

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di media fascia per 1.100,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 142,00 x 1100.00 €/mq = € 156.200,00

STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU
Ctg. A/2 cl. 2° vani 5,5 ctg RR rendita 388,63

La rendita va aumentata del 5% = 618,75 valore catastale
408,06 X 1126 Valore catastale € 78.088,50

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)

In questo caso il Bf coincide con il canone di affitto che deve essere depurato delle spese di manutenzione e dell'imposizione fiscale primaria.

Sempre facendo riferimento alla superficie commerciale ed all'analisi di mercato i cui dati sono stati già esposti
Si può indicare un valore di canone mensile per appartamenti di media fascia di 3.40 €/mq

1) superficie convenzionale = 142,00

2) canone mensile medio = 482,80

3) affitto annuo = 5.793,60

Considerando un saggio di capitalizzazione $r = 0,03709\%$

Valore immobile per beneficio fondiario = € 5.793,60 / 0.03709 = € 156.203,00

CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

Stima per confronto = € 156.200,00



Stima per beneficio fondiario = € 156.203,00

STIMA MEDIATA = € 156.201,00

VALORE € 156.201,00

Non si considera la stima catastale in quanto valore disomogeneo dovuto alla rendita catastale inferiore.

Ed in definitiva il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della perizia viene stimato

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI SAN CESAREO VIA COLLE VETRICE PT-1°-2° + 2 POSTI
MACCHINA ESTERNI

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 140.580,00

A detrarre costo apertura terrazzo e vetrata € 3.000,00 € 137. 580,00

Valore finale arrotondato € 137.000,00

Euro centotrentasettemila/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.

Cerreto Laziale, li 04/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pizzicaroli Maria



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2
PIANO TERRA- PRIMO-SECONDO (oggetto di C.T.U.), si accede dal giardino esclusivo, l'abitazione è composta da un portico, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano terra; tre camere da letto, due wc, disimpegno, balcone al piano primo; lavatoio e terrazzo al piano secondo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali P.T. e 1° m. 2,73, P.2° media m.1,70. Cucina, superficie mq. 13,00, finestra a est. Camere, superficie mq. 73,10, finestre a est e ovest. Bagni, mq.7,90, apertura a est. Disimpegni + rip., mq.11,90. Superficie totale utile mq. 105,90 + 10% pareti + 3.3 mq. pareti divisorie interne = mq. 119,79, balconi mq. 16,45 x 0,25 = mq. 4,11, portico 16,00 x 0,35 = mq. 5,6, lavatoio mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 515, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 509, Categoria C6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T
posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 510, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 137.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 137.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T-1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 515, Categoria A2	Superficie	136,80 mq
Descrizione:	PIANO TERRA- PRIMO-SECONDO (oggetto di C.T.U.), si accede dal giardino esclusivo, l'abitazione è composta da un portico, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio al piano terra; tre camere da letto, due wc, disimpegno, balcone al piano primo; lavatoio e terrazzo al piano secondo come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza locali P.T. e 1° m. 2,73, P.2° media m.1,70. Cucina, superficie mq. 13,00, finestra a est. Camere, superficie mq. 73,10, finestre a est e ovest. Bagni, mq.7,90, apertura a est. Disimpegni + rip., mq.11,90. Superficie totale utile mq. 105,90 + 10% pareti + 3.3 mq. pareti divisorie interne = mq. 119,79, balconi mq. 16,45 x 0,25 = mq. 4,11, portico 16,00 x 0,35 = mq. 5,6, lavatoio mq. 25,00 x 0,50 = mq. 12,5.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 509, Categoria C6	Superficie	2,60 mq
Descrizione:	posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - Via Colle Vetrice snc, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 740, Sub. 510, Categoria C6	Superficie	2,60 mq



Descrizione:	posto macchina esterno mq.13 ubicato su corte comune recintata
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dai sig.ri **** Omissis **** e dai loro due figli minori come dichiarato dallo stesso nel verbale di accesso.

