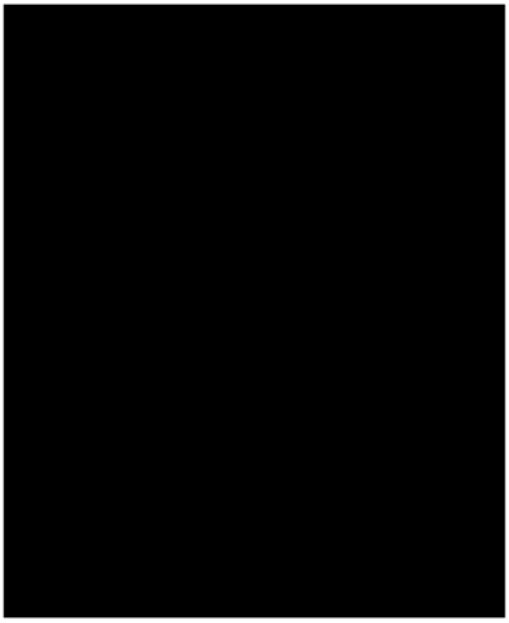
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2021 del R.G.E.

promossa da



Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 5
- Dati Catastali 5
- Precisazioni 6
- Patti 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 7
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 9
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 11
- Vincoli od oneri condominiali 11

Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 16
- **Lotto Unico** 16

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2021 del R.G.E. 17
- **Lotto Unico** 17

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

INCARICO

In data 28/01/2022, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in villino con due corti di pertinenza ubicato a Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano s1 di un villino di maggior consistenza, costituito da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, w.c e disimpegno, con due corti di pertinenza di proprietà esclusiva, una intorno al fabbricato e l'altra poco distante da esso.

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** - Appartamento in villino con due corti di pertinenza ubicato a Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1

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:

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

- [redacted]
- [redacted]

L'immo[redacted]

- [redacted]
- [redacted]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento su tre lati Nord-est- sud affaccia sulla corte esclusiva sub.504 che a sua volta confina su due lati con il bene comune non censibile sub.501 e ad ovest con l'interno 1 sub. sub. 508.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,26 mq	63,63 mq	1,00	63,63 mq	0,00 m	
Cortile	243,00 mq	243,00 mq	0,18	43,74 mq	0,00 m	
Giardino	1322,00 mq	1322,00 mq	0,05	66,10 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	173,47 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	173,47 mq		

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/09/2005** al **28/11/2005**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540, Sub. 509 Categoria F3 Graffato 504-506
Dal **28/11/2005** al **26/07/2007**		Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540 , Sub. 504 Categoria F3 Graffato 504-506
Dal **26/07/2007** al **03/04/2008**		Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540 , Sub. 509 Categoria F3 Superficie catastale 56 mq Graffato 504-506
Dal **03/04/2008** al **13/02/2009**		Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano S1 Graffato 506-509
Dal **13/02/2009** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 418,33 Piano S1-int.2 Graffato 504-506
Dal **09/11/2015** al **29/04/2022**		Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 540, Sub. 509 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 56 mq Rendita € 418,33 Piano S1-int.2 Graffato 504-506

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La p.lla 540 deriva dalla p.lla 528 (che è stata soppressa) che a sua volta derivava dalla p.lla 294 presente nell'atto di compravendita a favore di Forti Stefano e Forti Pietro trascritto il 06/06/92 Registro generale 25866 Registro particolare 16987 (vedi allegato 10 – nota di trascrizione).

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	540	509		A2	1	4,5	56 mq	418,33 €	S1	SUB.506-504

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567c.p.c.e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere, essendo l'unità immobiliare oggetto di pignoranento abitazione principale degli esecutati e della propria figlia. L'unità immobiliare è in buono stato conservativo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo, completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari, abitazione principale degli esecutati e della propria figlia.

PARTI COMUNI

Le parti comuni tra l'immobile oggetto di esecuzione ed il corpo di fabbrica principale, risulta essere il sub.501 ossia lo spazio di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato ad eccezione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della p.lla 540 sub. 505 di proprietà del sig. Forti Stefano ed a favore della p.lla 529 e p.lla 530 di proprietà della sig.ra Salvesi Giuseppina.

Costi indennità per servitù di passaggio:

Considerando che il sub oggetto di esecuzione risulta essere l'unico accesso dalla strada anche per il sub 505 della p.lla 540, che la p.lla 529 non esiste più e che la p.lla 530 si trova prima del sub 506 sulla strada, si procede qui di seguito ad individuare il valore della servitù di passaggio per l'accesso al sub 505 e al sub 504 della p.lla 541 di altra proprietà che risultano quindi essere interclusi (anche se nell'atto di proprietà il sub 504 della p.lla 541 non è menzionato nelle servitù riconosciute).

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Si considera quindi una fascia di terreno della larghezza di 3.00 m, affinchè possa essere un passaggio carrabile, che costeggia il confine tra sub 506 (corte di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione) ed il sub 501 (corte comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato) ed arriva al sub 505 per garantire l'accesso a quest'ultimo.

La strada carrabile che dal cancello di accesso su strada, passando attraverso il sub 506 p.lla 540 arriva a toccare l'area del sub 505 p.lla 540 ha una lunghezza di 38.00 mt circa e una larghezza di circa 3,0 mt per una superficie di circa 114 mq.

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

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

Considerato che la strada di accesso che porta al sub 506 è la stessa che porta al resto del fabbricato si stima che il pregiudizio arrecato ai fondi serventi sia il minimo, essendo quest'area già destinata a viabilità all'interno del lotto, e viene stimato ad un 30% del valore delle rispettive superfici territoriali.

INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO:

L'indice di valutazione dei valori condominiali per la ripartizione dei millesimi riporta il giardino o corte di pertinenza al 10% del valore nominale dell'immobile, pertanto, se nel nostro caso ci troviamo con un valore dell'immobile di € 1.152,00 al mq, per la corte il valore stimato sarà di € 115,20 al mq.

Considerato che ci troviamo in zona agricola e che il terreno che costituisce questa corte di pertinenza è di fatto trattato analogamente al resto del terreno circostante che si trova in zona agricola, e non si ravvisano sistemazioni a verde tipiche del giardino privato, si stima un deprezzamento del 50 % del valore dello stesso che risulterà avere quindi un costo di 57,60 €/mq

Pertanto il valore dell'indennità di servitù che grava sulla p.lla 540 sub 506, e quindi il deprezzamento di tale immobile a causa del disagio causato da detta servitù di passaggio sarà pari a:

mq 114x € 57,60= 1.220,62 approssimato ad **€ 6.566,00**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato
Esposizione: l'appartamento affaccia anteriormente a sud sul sub 501 (viale privato di accesso al compendio residenziale comune a tutte le unità immobiliari), posteriormente no ha affacci perchè è in aderenza al resto del fabbricato, ad est e ovest sulla sua corte esclusiva sub 504.
Altezza interna utile: h. 3,00 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

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

riscaldamento e acqua calda sanitaria con termosifoni, impianto citofonico e antenna.

STATO DI OCCUPAZIONE

[redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **28/11/2005** al **26/07/2007**	[redacted]	**Atto di Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Verde Camillo	28/11/2005	17436	11820
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	20/12/2005	83710	48120
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/07/2007** al **13/02/2009**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Verde Camillo	26/07/2007	21938	15465
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA	31/07/2007	61188	30541
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **13/02/2009**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Camillo Verde	13/02/2009	25471	18040
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

		ROMA	23/02/2009	10099	5146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 29/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 23/02/2009
  Reg. gen. 10101 - Reg. part. 2923
  Importo: € 239.974,00
  [redacted]
  Capitale: € 119.987,00
  Rogante: Not. Verde Camillo
  Data: 13/02/2009
  N° repertorio: 25472
  N° raccolta: 18041
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Roma il 14/11/2013
  Reg. gen. 49029 - Reg. part. 6426
  Importo: € 8.000,00
  [redacted]
  Capitale: € 4.991,00
  Rogante: Giudice di Pace
  Data: 25/06/2013
  N° repertorio: 33
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (Art.77 del D.P.R. N.602 DEL 1973)
  Iscritto a Roma il 16/10/2014
  Reg. gen. 44678 - Reg. part. 5722

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Importo: € 79.000,00

[redacted]

Capitale: € 39.500,00
Rogante: Equitalia Sud s.p.a
Data: 09/10/2014
N° repertorio: 2844
N° raccolta: 9714

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo
  Iscritto a Roma il 13/10/2016
  Reg. gen. 46576 - Reg. part. 7802
  Importo: € 46.430,00

  [redacted]

  Capitale: € 23.215,00
  Rogante: Equitalia Servizi Della Riscossione s.p.a.
  Data: 10/10/2016
  N° repertorio: 6338
  N° raccolta: 9716
- **Ipoteca Della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito esecutivo
  Iscritto a Roma il 12/12/2016
  Reg. gen. 57086 - Reg. part. 10135
  Importo: € 126.155,00

  [redacted]

  Capitale: € 63.077,00
  Rogante: Equitalia Servizi della Riscossione
  Data: 09/12/2016
  N° repertorio: 8691
  N° raccolta: 9716

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 03/02/2021
  Reg. gen. 5099 - Reg. part. 3542
  A favore di RED SEA SPV S.R.L.
  Contro CIUHULESCU FELIX SEBASTIAN, CIUHULESCU Mariana Nicoleta

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona E di P.R.G., sottozona E1 (agricola).
L'immobile non è vincolato secondo la tav. B del P.T.P.R. ad eccezione di una fascia della larghezza di 15 m sul fondo del sub 506 che risulta ricadere in zona di "protezione aree boscate".
L'immobile si trova in zona "Paesaggio Agrario di valore" secondo la tavola A del P.T.P.R., mentre la fascia della larghezza di 15 m sul fondo del sub 506 si trova in zona "Paesaggio naturale".

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 realizzato con Concessione Edilizia N°15 del 13/05/1998, e lo stato attuale risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°138 del 12/11/2015.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento in villino ubicato a Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1
  Appartamento sito al piano s1 di un fabbricato di maggior consistenza, costituita da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, w.c e disimpegno , con due corti di pertinenza di proprietà esclusiva, una intorno al fabbricato e l'altra poco distante da esso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 540, Sub. 509, Categoria A2, Graffato SUB.506-504
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 199.850,00
  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

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

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 173,47 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 Approch) 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/Colle del Fagiano – espansione Monte Palombo-Selvotta - Capena":
OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni in ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1350,00/mq ad un Massimo di €.1.900,00/mq;
Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in ville e villini in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €. 930,00/mq ad un massimo di €.1508,00/mq.
Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :
Valore min = (1350+930)/2 = 1140,00 €/mq
Valore max = (1900+1508)/2 = 1704,00 €/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: 1422,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

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

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

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 Capena che il coefficiente sia pari a non più di 0,90.
(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, già analizzata e quantificata nella Parte Quarta della presente relazione).

Coefficiente di Vetustà:
Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:
- L'immobile è in discreto stato manutentivo e di conservazione;
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

Coefficiente di Esposizione:
Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:
essendo nel caso specifico l'affaccio su zone private, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE
?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=
= 1422 * (0.9*0,9*1) = 1151,82 arrotondato 1152,00 €/mq

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

VUA= 1152,00 €/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=1152,00€/mq*173,47 mq= 199.837,44
Valore di mercato = € 199.837,44
Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :
€. 199.850,00
(euro centonovantanovemilaottocentocinquanta/00)

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

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 € 179.865,00 (euro centosettantanovemilaottocentosessantacinque/00) ad un massimo di € 219.835,00(euro duecentodiciannovemilaottocentotrentacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 05/03/2023.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento in villino
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 199.850,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 179.865,00
COSTI PER SERVITU' DI PASSAGGIO	€ 6.566,40
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SERVITU' DI PASSAGGIO	€ 170.648,60 arrotondato **€ 170.650,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% abbattimento vizi e del valore della servitù di passaggio
Bene N° 1 - Appartamento Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1	173,47 mq	1.152,00 €/mq	€ 199.850,00	100,00%	€ 170.650,00
				Valore di stima:	€ 170.650,00

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

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 12/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Occhionero Elsa

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 - ALLEGATO 4
- ✓ 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 Concessione edilizia - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento in villino con due corti di pertinenza ubicato a Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1
  Appartamento sito al piano s1 di un fabbricato di maggior consistenza, costituita da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, w.c. e disimpegno , con due corti di pertinenza di proprietà esclusiva, una intorno al fabbricato e l'altra poco distante da esso.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 540, Sub. 509, Categoria A2, Graffato SUB.506-504
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona E di P.R.G., sottozona E1 (agricola). L'immobile non è vincolato secondo la tav. B del P.T.P.R. ad eccezione di una fascia della larghezza di 15 m sul fondo del sub 506 che risulta ricadere in zona di "protezione aree boscate". L'immobile si trova in zona "Paesaggio Agrario di valore" secondo la tavola A del P.T.P.R., mentre la fascia della larghezza di 15 m sul fondo del sub 506 si trova in zona "Paesaggio naturale".

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 2/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Capena (RM) - Località Fontana Giovannella snc, interno 2, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento in villino con due corti di pertinenza Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 540, Sub. 509, Categoria A2, Graffato SUB.506-504	**Superficie**	173,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo, completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari, abitazione principale degli esecutati e della propria figlia.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano s1 di un villino di maggior consistenza, costituita da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, w.c e disimpegno , con due corti di pertinenza di proprietà esclusiva, una intorno al fabbricato e l'altra poco distante da esso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[redacted]		

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9