

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzicaroli Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	6
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	7
Stato conservativo .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	8
Stato di occupazione.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc.....	9
Provenienze Ventennali.....	9



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc .....	10
Regolarità edilizia .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.000,00</b> .....	18



## 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 Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n.353, l'appartamento è composto da, cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno. La copertura è a tetto a due falde, esiste pavimentazione esterna intorno alla casa, finestre in alluminio con persiane in ferro, pavimenti in ceramica, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza media locali 2,50.

Cucina, superficie mq. 14,88, finestra a nord.

Camere, superficie mq. 30,03, finestre a ovest.

Bagno, mq.3,60, apertura a nord.

Disimpegno, mq.2,00. Apertura a est

Superficie totale utile mq. 50,51 + 10% pareti + 0,3 mq. pareti divisorie interne = mq. 55,86.

Totale sup. ragguagliata = mq. 55,86

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

### **BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC**

---

Vigneto (ora uliveto) ubicato in Olevano Romano (RM) contrada Cascaglione snc 3219 mq. intorno al fabbricato. Identificato al CT F. 12 p.lla 353.

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 Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE 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;

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

-Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

-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;

-Del bene risultano proprietari i signori\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per ½ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2.

### **BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC**

---

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;

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

-Si confermano i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento non occorrono eventuali regolarizzazioni;

-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;

-Del bene risultano proprietari i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per ½ e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/2.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T

L'immobile confina a Nord distacco p.lla 21 – a Sud p.lle 41-43 – a Ovest p.lla 138 – a Est p.lla 44-45-314.

### BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC

L'immobile confina a Nord distacco p.lla 21 – a Sud p.lle 41-43 – a Ovest p.lla 138 – a Est p.lla 44-45-314.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,51 mq	55,86 mq	1,00	55,86 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,86 mq</b>		

### BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



				e		
Terreno agricolo	3219,00 mq	3219,00 mq	1,00	3219,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3219,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3219,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE 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
	12	354			A4	2	3,5	71 mq	135,58 €	T	

#### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC

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
12	353				Vigneto	2	00 32 19 mq	34,91 €	28,26 €	

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T



L'immobile è in evidente stato di abbandono ma in buone condizioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

I beni pignorati risultano gravati da uso civico, come da certificato di destinazione urbanistica e dall'elaborato della liquidazione di usi civici che si allega; all'epoca il prezzo di affrancazione del F. 12 p.lla 28 (ora p.lle 353 e 354) era di Lire 343.840, si presume che l'attuale prezzo di affrancazione di uso civico possa essere ragionevolmente valutato in

€1500,00 per entrambe le p.lle attuali, da detrarre al valore di stima. Allegato parere affrancazione usi civici Regione Lazio

### **BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC**

---

I beni pignorati risultano gravati da uso civico, come da certificato di destinazione urbanistica e dall'elaborato della liquidazione di usi civici che si allega; all'epoca il prezzo di affrancazione del F. 12 p.lla 28 (ora p.lle 353 e 354) era di Lire 343.840, si presume che l'attuale prezzo di affrancazione di uso civico possa essere ragionevolmente valutato in

€1500,00 per entrambe le p.lle attuali, da detrarre al valore di stima. Allegato parere affrancazione usi civici Regione Lazio

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

L'unità residenziale oggetto della perizia è composta dal solo piano terra.

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

L'accesso all'unità immobiliare residenziale avviene attraverso ingresso privato sulla p.lla n. 353.

L'immobile è dotato di impianto elettrico al momento non allacciato e idrico attraverso il pozzo, impianto di riscaldamento a gas con bombolone esistente da revisionare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente disabitato come dichiarato nel verbale di accesso dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1991	**** Omissis ****	<b>SENTENZA DI USUCAPIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/04/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIORGIO GIORGI		99729	23146
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La continuità delle trascrizioni nel ventennio:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2009 - Registro Particolare 10663 Registro Generale 20944  
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 99729/23146 del 06/04/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OLEVANO ROMANO(RM)



SOGGETTO ACQUIRENTE. Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2009 - Registro Particolare 6355 Registro Generale 20945  
Pubblico ufficiale GIORGI GIORGIO Repertorio 99730/23147 del 06/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in OLEVANO ROMANO(RM)  
SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/09/2016 - Registro Particolare 29705 Registro Generale 43468 Pubblico ufficiale PALESTRINA Repertorio 447/9990 del 24/06/2016  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GENAZZANO(RM) Nota disponibile in formato. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/06/2022 - Registro Particolare 22928 Registro Generale 32135 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1201 del 01/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in OLEVANO ROMANO(RM)

**BENE N° 2 - VIGNETO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/1991	**** Omissis ****	SENTENZA DI USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/04/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		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 OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

a) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 251 del 12-02-1996; dalla documentazione fotografica allegata alla sanatoria sembra sia stata spostata una finestra, influente ai fini della vendita ma che dovrà essere spostata o regolarizzata, dovrà essere demolito o regolarizzato un forno e un ripostiglio adiacente, seminterrati h=1,83 importo € 3.000,00 da detrarre al valore.

b) Non è stata reperita la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

c) Non vi sono costi per sanatorie.

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OLEVANO ROMANO (RM) - CONTRADA CASCAGLIONE SNC, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n.353, l'appartamento è composto da, cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno. La copertura è a tetto a due falde, esiste pavimentazione esterna intorno alla casa, finestre in alluminio con persiane in ferro, pavimenti in ceramica, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza media locali 2,50. Cucina, superficie mq. 14,88, finestra a nord. Camere, superficie mq. 30,03, finestre a ovest. Bagno, mq.3,60, apertura a nord. Disimpegno, mq.2,00. Apertura a est Superficie totale utile mq. 50,51 + 10% pareti + 0,3 mq. pareti divisorie interne = mq. 55,86. Totale sup. ragguagliata = mq. 55,86



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 354, Categoria A4Valore di stima del bene: € 39.102,00  
I beni pignorati sono vendibili in unico lotto.

La valutazione dei beni sopra descritti consiste nella determinazione del valore di mercato o valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la somma di denaro con cui può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed entro un certo periodo di tempo. Tra i vari metodi di stima per la determinazione del valore di mercato, sono stati scelti quello comparativo diretto STIMA PER CONFRONTO, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare i beni da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici ed economici e condizioni intrinseche ed estrinseche. I prezzi conosciuti devono risultare da atti di compravendita recenti e rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri considerati, invece, devono essere omogenei e confrontabili. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf) coincide con il canone di affitto detratte spese e imposte. STIMA CATASTALE valore della rendita moltiplicata per aliquota. Riguardo al compendio immobiliare in esame è stato rilevato il prezzo di mercato più recente di beni simili a quello da stimare su dati forniti dalle agenzie immobiliari pubblicati nel borsino delle loro riviste mensili del luogo per le abitazioni e relative pertinenze, compravenduti di recente e situati nella stessa zona o in zone con caratteristiche simili e anche consultando il sito dell'Agazia del Territorio OMI banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Olevano Romano. Le caratteristiche intrinseche di cui è stato tenuto conto sono quelle dell'immobile nello stato in cui si trova; le caratteristiche estrinseche considerate sono quelle dell'immobile in rapporto ai servizi con l'esterno. La superficie commerciali sono desunte dalla scheda di accatastamento e dalle verifiche in loco, il valore al mq è attribuito alla superficie coperta il cui computo è effettuato tenendo conto delle norme UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 all. C con i seguenti criteri:

100% superfici calpestabili

100% superfici delle pareti divisorie interne

10% della somma delle superfici dei muri portanti

I beni pignorati sono vendibili

Valore degli immobili "STIMA"

•

Nel caso in esame, per quanto si è già riferito nella descrizione, gli immobili sono tenuti in condizioni appena accettabili per cui si fa riferimento al valore medio basso.

### 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 dell'u.i., convenienza o meno degli investimenti economici per adeguarlo alla piena potenzialità economica, etc).

Sentite varie agenzie immobiliari, preso atto del listino del borsino immobiliare della Camera di Commercio di Roma, anno 2019, effettuate varie indagini suppletive nella zona si sono avute le seguenti informazioni:

Zona Olevano Romano suburbana)

OSSERVATORIO QUOTAZIONI IMMOBILIARI (mercato immobiliare)

Abitazioni (A/4)

€ mq. 876

Locativo medio € mq 2,50

QUOTAZIONE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Abitazioni (A/4)

€ mq. 850



Loc. medio € mq 3,00

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

1) Tecnocasa Via del Piglione, sup. comm. Mq. 70,00 Valore € 69.000,00 - € mq. 985,00;

2) Tecnocasa loc. Cascaglione due livelli terra da rifinire sup. comm. Mq.200,00 Valore € 136.00,00. €/mq.795.00;

Si può concludere che in questa zona sia accettabile un prezzo di vendita per abitazioni di bassa fascia per 700,00,00 €/mq., pur se le offerte in fase preliminare risultano essere leggermente più alte, anche tenendo conto dell'altezza di m. 2,41.

Stima dell'unità immobiliare per confronto

Superficie commerciale abitazione mq. 55,86 x 700.00 €/mq = € 39.102,00

#### STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU  
Ctg. A/4 cl. 2° vani 3,5 ctg RR rendita 135,57

La rendita va aumentata del 5% = 142,348 valore catastale  
142,38 X 126 Valore catastale € 17.939,88

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)

In questo caso il Bf coincide con il canone di affitto in rapporto al valore al mq. del bene.  
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 abitazioni di bassa fascia di 2.4 €/mq

1) superficie convenzionale = 55,86

2) canone mensile = 134,06

3) affitto annuo = 1.608,76

Considerando un saggio di capitalizzazione  $r = 0,04114\%$

Valore immobile per beneficio fondiario = € 1608,76/0,04114 = € 38.859,00

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO F. n.12 p.lla n. 354 contrada Cascaglione snc p.T Cat. A/4 cl. 2. + vigneto (ora uliveto) F. n. 12 p.lla n. 353

Stima per confronto = € 39.102,00

Stima per beneficio fondiario = € 38.859,00



STIMA MEDIATA ABITAZIONE = € 38.980,00

VALORE € 38.980,00

- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc  
Vigneto (ora uliveto) ubicato in Olevano Romano (RM) contrada Cascaglione snc 3219 mq. intorno al fabbricato. Identificato al CT F. 12 p.lla 353.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 353, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 9.657,00  
F. n. 12 p.lla n.353 vigneto cl 2 sup. 32 are 19 ca, R.D. € 34,91 R.A. 28,26  
OMI Valori Agricoli Medi vigneto € mq. 3,70 (ora uliveto non in buono stato di manutenzione) in Olevano Romano si valuta  
€ mq. 3,00 x 3.219 = € 9.657,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T	55,86 mq	700,00 €/mq	€ 39.102,00	100,00%	€ 39.102,00
<b>Bene N° 2</b> - Vigneto Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc	3219,00 mq	3,00 €/mq	€ 9.657,00	100,00%	€ 9.657,00
Valore di stima:					€ 48.759,00

Valore di stima: € 48.637,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi	4863,00	€
Regolarizzazione o ripristino finestra e forno	300,00	€
Affranco uso civico	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 41.000,00**



OMI Valori Agricoli Medi vigneto € mq. 3,70 (ora uliveto non in buono stato di manutenzione) in Olevano Romano si valuta € mq. 3,00 x 3.219 = € 9.657,00

#### STIMA CATASTALE

Per la stima catastale assumiamo il valore datoci dall'IMU  
Ctg. A/4 cl. 2° vani 3,5 ctg RR rendita 135,57

La rendita va aumentata del 5% = 142,348 valore catastale  
142,38 X 126 Valore catastale € 17.939,88

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE BENEFICIO FONDIARIO (Bf)

In questo caso il Bf coincide con il canone di affitto in rapporto al valore al mq. del bene.  
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 abitazioni di bassa fascia di 2.4 €/mq

1) superficie convenzionale = 55,86

2) canone mensile = 134,06

3) affitto annuo = 1.608,76

Considerando un saggio di capitalizzazione  $r = 0,04114\%$

Valore immobile per beneficio fondiario = € 1608,76/0,04114 = € 38.859,00

#### CONCLUSIONI

Riepilogo dei valori calcolati per la stima:

VALORE APPARTAMENTO NEL COMUNE DI OLEVANO ROMANO F. n.12 p.lla n. 354 contrada Cascaglione snc  
p.T Cat. A/4 cl. 2. + vigneto (ora uliveto) F. n. 12 p.lla n. 353

Stima per confronto = € 39.102,00

Stima per beneficio fondiario = € 38.859,00

STIMA MEDIATA ABITAZIONE = € 38.980,00

VALORE € 38.980,00  
F. n. 12 p.lla n.353 vigneto cl 2 sup. mq. 3219 valore € 9.657,00  
VALORE TOTALE € 48.637,00

Decurtazione 10% del valore per assenza di garanzia da vizi € 43.773,00

Regolarizzazione o ripristino finestra e forno € 300,00 € 43.473,00

Affrancazione usi civici € 1500,00 € 41.973,00



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 OLEVANO ROMANO CONTRADA CASCAGLIONE snc P. 1° F. N. 12  
P.LLA N. 354 + ULIVETO F. N. 12.

VALORE	€ 41.973,00
ARROTONDATO Quarantunomila/00	€ 41.000,00

VALORE	41.974,00
ARROTONDATO Quarantunomila/00	€ 41.000,00

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 05/05/2023

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Tavola del progetto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n.353, l'appartamento è composto da, cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno. La copertura è a tetto a due falde, esiste pavimentazione esterna intorno alla casa, finestre in alluminio con persiane in ferro, pavimenti in ceramica, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza media locali 2,50. Cucina, superficie mq. 14,88, finestra a nord. Camere, superficie mq. 30,03, finestre a ovest. Bagno, mq.3,60, apertura a nord. Disimpegno, mq.2,00. Apertura a est Superficie totale utile mq. 50,51 + 10% pareti + 0,3 mq. pareti divisorie interne = mq. 55,86. Totale sup. ragguagliata = mq. 55,86 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 354, Categoria A4
- **Bene N° 2** - Vigneto ubicato a Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc Vigneto (ora uliveto) ubicato in Olevano Romano (RM) contrada Cascaglione snc 3219 mq. intorno al fabbricato. Identificato al CT F. 12 p.lla 353. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 353, Qualità Vigneto

**Prezzo base d'asta: € 41.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 354, Categoria A4	<b>Superficie</b>	55,86 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in evidente stato di abbandono ma in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	PIANO TERRA (oggetto di C.T.U.), si accede dalla p.lla n.353, l'appartamento è composto da, cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno. La copertura è a tetto a due falde, esiste pavimentazione esterna intorno alla casa, finestre in alluminio con persiane in ferro, pavimenti in ceramica, come visibile dalla documentazione fotografica. Altezza media locali 2,50. Cucina, superficie mq. 14,88, finestra a nord. Camere, superficie mq. 30,03, finestre a ovest. Bagno, mq.3,60, apertura a nord. Disimpegno, mq.2,00. Apertura a est Superficie totale utile mq. 50,51 + 10% pareti + 0,3 mq. pareti divisorie interne = mq. 55,86. Totale sup. ragguagliata = mq. 55,86		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Vigneto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Olevano Romano (RM) - contrada Cascaglione snc		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Vigneto Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 353, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	3219,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Vigneto (ora uliveto) ubicato in Olevano Romano (RM) contrada Cascaglione snc 3219 mq. intorno al fabbricato. Identificato al CT F. 12 p.lla 353.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

