
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

RELAZIONE LOTTO 2

SOMMARIO

RELAZIONE LOTTO 2	1
Incarico	3
Premessa	3
Lotto 2	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Lotto 2	14

INCARICO

All'udienza del 10/04/2021, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 0774 358274, Fax 0774 358274, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Marcellina (RM) - Via Montegrappa 55A, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Montegrappa 55/A, scala U, piano 1

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Montegrappa 55/A, scala U, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento al piano primo di una costruzione di tre piani fuori terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, corredato di n. 2 balconi, e cantina al piano seminterrato, con ampiezza rispettivamente di mq 81,00 calpestabili l'appartamento e mq 13,00 la cantina. Superficie commerciale di mq 110,00.

L'accesso avviene dalla confinante particella 723, su cui è istituita servitù di passaggio.

L'edificio, corrisponde al civico 55/A di Via Montegrappa, ubicato in posizione arretrata rispetto alla viabilità pubblica, ma ben visibile dalla stessa, è raggiungibile da traversa interna. Nel tessuto urbano, lo stesso, occupa una posizione centrale rispetto ai principali servizi pubblici, in un contesto esclusivamente ad uso residenziale, caratterizzato da tipologie insediative con modesto sviluppo planimetrico ed altezza limitata, con dotazione minima dei servizi primari. L'ampiezza delle strade di accesso è limitata e la zona è priva di parcheggi.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Trattasi di bene personale

CONFINI

Coerenze da nord in senso orario: particelle 723, 717, 561, 568, e scala comune, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	99,85 mq	1,00	99,85 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	9,51 mq	9,51 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	9,29 mq	9,29 mq	0,25	2,32 mq	0,00 m	1
Cantina	13,00 mq	23,49 mq	0,25	5,87 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 01/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 170 Qualità ORTO Cl.U Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 2,63 Reddito agrario € 2,46 Graffato (Partita 1373)
Dal 02/03/1985 al 16/02/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 423 Qualità Orto Superficie (ha are ca) 00.01.75 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,27
Dal 01/12/1988 al 10/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 170 Qualità ORTO Cl.U Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 2,39 Graffato (Partita 1373)
Dal 16/02/1998 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 423 Qualità SOPPRESSA
Dal 10/12/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 560 Qualità ORTO Superficie (ha are ca) 00.00.44 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,32
Dal 10/12/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 560

		Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.44
Dal 10/12/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 170 Qualità SOPPRESSO Cl.U Superficie (ha are ca) 00.00.44
Dal 12/12/2002 al 12/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 567 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.00.71
Dal 12/12/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 567 Qualità ORTO Cl.U Superficie (ha are ca) 00.01.75 Reddito dominicale € 1,36 Reddito agrario € 1,27
Dal 12/12/2002 al 12/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 567 Qualità SOPPRESSA (Unita al F.3 Particella 560)
Dal 12/12/2002 al 10/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 560 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.15
Dal 24/06/2004 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 560, Sub. 5 Categoria C3, Cons. 33
Dal 24/06/2004 al 17/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 560, Sub. 4 Categoria C3 Cl.U, Cons. 43
Dal 17/03/2005 al 08/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 560, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 08/02/2006 al 20/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 560, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 16/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 560, Sub. 502 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 115 mq Rendita € 511,29 Piano 1

La particella attuale F.3 Particella 560, Qualità ENTE URBANO, Superficie 115 mq si è originato dalle precedenti:

- F.3 Particella 170 Qualità ORTO Superficie 44 mq;
- F.3 Particella 567 (ex 423) Qualità Orto Superficie 71 mq,

per soppressione e variazioni da Frazionamento del 16/02/1998, Pratica n.300849 in atti dal 10/12/2002

(n.1051.1/1998),
passati all'URBANO come da Tipo Mappale del 16/02/1998 Pratica n. 300850 in atti dal 12/12/2002 (n.1052.1/1998)

La particella 560 sub 502 si è originata per fusione di porzioni di u.i. coincidenti con le particelle ex 560 sub 4 e sub 5 [porzione legittimata con acquisto della relativa area di sedime, con atto Bartolomucci F. del 05/02/2005 rep.318903, postumo l'edificazione]

L'attuale Proprietario per l'intero bene F.3 Particella 560 sub 502 corrisponde a quello reale

NOTA:
02/03/1985 = data dell'impianto meccanografico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	560	502		A2	1	5,5 vani	115 mq	511,29 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Interni in buone condizioni, in rapporto all'età dell' immobile.
Esterno: muratura allo stato grezzo esposte e senza rifiniture superficiali, e tratti con intonaco rustico in cattivo stato. Tinteggiature e verniciature assenti, infissi in cattivo stato.
Stato conservativo complessivamente mediocre.

PARTI COMUNI

Interni, allo stesso edificio di appartenenza: Vano scale, in comunione con l'appartamento del piano superiore e il laboratorio del piano inferiore.
Esterni: spazi di accesso pedonale e carrabile ma non di sosta insistenti sulla particella 723(non esegutata) in forza di servitù di passaggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La particella 560 di sedime dell'edificio di cui è parte la u. i. pignorata non risulta gravata da servitù, censi, livelli ed usi civici, se non quelli derivanti dall'uso delle parti comuni.

La particella 560 si origina dalla 423 a favore della quale risultano le seguenti servitù:

- di passaggio istituita con Atto 30/05/1971 notaio Finazzi rep.2376/943, trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Roma il 15/06/1971, dell'ampiezza di 1,50 metri lungo il confine con "proprietà di **** Omissis ****",attuale particelle 1011, a favore della stessa particella e delle particelle attuali 422, 421 e 177;
- <<reciproca servitù di passaggio sia pedonale che carraio, da esercitare mediante qualsiasi mezzo, su una striscia di terreno della lunghezza di circa metri lineari 33 per una larghezza di circa mt.3.>> <<al fine di consentire il miglior accesso ai fondi di rispettiva proprietà>>, istituita con atto notaio Misiti del 18/10/1990, rep. n.24153, tra i confinanti proprietari delle attuali particelle 177, 421, 422, 723 (ex 423), 1011, 1012, e 1013. Pertanto ne risulta beneficiaria anche la particella 560 per estensione derivante dal frazionamento di quella originaria portante.

Al cespite pignorato, attualmente, si accede dalla confinante particella 723, portante servitù. Detta particella già 566 ex 423 risulta intestata al Sign. **** Omissis **** e vi si giunge dalla via principale da spazio distinto in catasto alla particella 721, qualità accessorio, in Partita speciale 2(accessori comuni ad enti rurali ed urbani).

Si richiama l'attenzione sul fatto che la distribuzione principale dell'impianto di riscaldamento, tubazioni ed apparecchiature, è posta in vista sospesa a soffitto del piano inferiore.(cfr. foto nn. 4, 6 e 7 del Lotto 1)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura presenta le seguenti caratteristiche:

- Strutture verticali: in muratura di tufo in gan parte non intonacate e senza tinteggiatura alcuna. In cattivo stato di manutenzione;
- Solai: di interpiano e di copertura in laterocemento;
- Copertura: a falda inclinata;
- Esposizione: Libero su quattro lati con affacci a Sud-Ovest e Nord-Est, Est e Nord.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Esposizione con affacci: Nord-Est (prevalente, lato ingresso),sul fronte sud-ovest con affaccio su altre particelle (non comprese nel pignoramento);
 - Altezza utile interna h. 3.00 m;
 - Strutture verticali: muratura portante di tufo, non protette alle intemperie; in mediocri condizioni di manutenzione;
 - Solaio: laterocemento, intonacati e tinteggiati; apparentemente in normali condizioni;
 - Pareti esterne: allo stato grezzo esposte, senza rifiniture superficiali con intonaco rustico, in cattivo stato, sul fronte principale. Tinteggiature assenti. Da ristrutturare;
 - Pareti interne: intonacate al civile e tinteggiate; in buono stato;
 - Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, in normale stato di conservazione;
 - Infissi esterni: infissi in legno con vetro semplice e chiusura esterna a persiana, da ristrutturare;
 - Impianto elettrico: presente, funzionante, privo di certificazione;
 - Impianto idrico: con tubazioni incassate, funzionante senza conformità;
 - Impianto termico: riscaldamento a radiatori, con terminali in ghisa. La dorsale di distribuzione è corrente in vista sospesa a soffitto del piano inferiore. (cfr. foto nn.4, 6 e 7, Lotto n. 1).
- Caldaia a gas metano, funzionante. Certificazione non disponibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario debitore e suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1971	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Isidoro Finazzi	30/05/1971	2346	943
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliare di Roma	15/06/1971	50514	37525
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palombara Sabina	07/06/1971	303	75
Dal 05/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. BARTOLOMUCCI, sede Roma	05/02/2005	318903	50051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/02/2005	10593	6189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bartolomucci Franco	08/02/2006	330400	53847
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate Servizi PI di ROMA 2	23/02/2006	9968	5449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il fabbricato è stato edificato con N.O. Edilizio del 12/08/1972 sulla particella 423 originaria della 567 (soppressa ed unita alla 560) ed in parte su particella ex 170/B, confluita nella 560, di cui atto di compravendita notaio Bartolomucci Franco del 05/02/2005 rep.318903,postumo all'edificazione

La particella 560 sub 502 si è originata per fusione delle porzioni di u.i. coincidenti con le particelle ex 560 sub 4 e sub 5.

Per la particella 170/B originaria della 560 sub 5 non si riscontrano Trascrizioni antecedenti al 2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia Entrate. Servizio PIdi ROMA 2 aggiornate al 11/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da oncessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a ROMA 2 il 23/02/2006
 Reg. gen. 9969 - Reg. part. 2979
 Quota: 1/1
 Importo: € 160.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,65 %
 Rogante: Bartolomucci Franco, Roma
 Data: 08/02/2006
 N° repertorio: 330401
 N° raccolta: 53848
 Note: **** Omissis **** per la quota di 1/2 PROPRIETA'; **** Omissis **** (Terzo datore) per la quota di 1/2 PROPRIETA'

Trascrizioni

- Verbale di Pignoramento immobili**
 Trascritto a ROMA 2 il 29/10/2018
 Reg. gen. 50781 - Reg. part. 35129

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Contro: **** Omissis **** per la quota di 1/2; **** Omissis **** per la quota di 1/2

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a ROMA 2 il 26/02/2021

Reg. gen. 9881 - Reg. part. 6938

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note:

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricadente in Zona B2 di PRGC.

In tale zona sono ammessi:

- interventi diretti per la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- indice territoriale It= 1,5 mc/mq
- altezza massima: 7,5m(2 piani fuori terra).
- distacchi dai fabbricati come da norma antisismica e D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Ammessa edificazione in aderenza.

ricadente in area soggetta al regime vincolistico:

- Parco Lucretili;
- R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico)
- L.n.1497/39, art.7 (D.Lgs.42/2004) e smi(beni culturali e ambientali)
- L.64/74 e smi(Costruzioni in zone sismiche)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'edificio in cui è compresa l'u.i. di interesse è stato costruito con:

- Nulla Osta Edilizio del 12/08/1972

e successiva

- Concessione Edilizia n.108 del 23/10/2002.

Non risulta certificazione di Abitabilità.

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.

Dal confronto dei grafici con lo stato di fatto per l'unità immobiliare in oggetto, si evidenziano:

- una variazione di prospetto per quello posteriore con l'apertura esterna del soggiorno di dimensioni diverse;
- diversa distribuzione interna;
- la cantina non riportata dai grafici;

che rappresentano difformità non sostanziale nei primi due casi e difformità parziale per la cantina.

Tali abusi risultano sanabili ai sensi degli art. 36 e 37 del DPR n.380/2001 con PdiC. in sanatoria. Nella fattispecie tale abusi non comportano aumento di carico urbanistico.

Le spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica si prevedono in:

- Sanatoria L. 47/85 = € 4.282,00 (cfr. successivo punto B.3, § Stima) ;
- Certificazioni conformità impianti: € 1.200,00;
- Certificazione di Agibilità: € 1.500,00

Per un ammontare complessivo di € 6.982,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non sussiste condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Via Montegrappa 55/A, scala U, piano 1
Appartamento al piano primo di una costruzione di tre piani fuori terra, composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, corredato di n. 2 balconi, e cantina al piano seminterrato, con ampiezza rispettivamente di mq 81,00 calpestabili l'appartamento e mq 13,00 la cantina. Superficie commerciale di mq 110,00. L'accesso avviene dalla confinante particella 723, su cui è istituita servitù di passaggio. L'edificio, corrisponde al civico 55/A di Via Montegrappa, ubicato in posizione arretrata rispetto alla viabilità pubblica, ma ben visibile dalla stessa, è raggiungibile da traversa interna. Nel tessuto urbano, lo stesso, occupa una posizione centrale rispetto ai principali servizi pubblici, in un contesto esclusivamente ad uso residenziale, caratterizzato da tipologie insediative con modesto sviluppo planimetrico ed altezza limitata, con dotazione minima dei servizi primari. L'ampiezza delle strade di accesso è limitata e la zona è priva di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 560, Sub. 502, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 110.420,00

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non rilevata una soddisfacente casistica di compravendite recenti, si è fatto riferimento ai prezzi richiesti per le offerte di vendita rilevate per il periodo aprile/ottobre 2022, selezionando un campionario significativo del mercato locale di immobili simili o poco discostanti dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche e tipologiche di quello oggetto di valutazione. Mediati da opportuni coefficienti correttivi, legati alle caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione (dedotti dalla letteratura), i suddetti prezzi sono stati resi omogenei e ricondotti alle caratteristiche dell'immobile di cui si cerca la valutazione. La media ponderata degli stessi è espressione del prezzo medio di mercato ricercato. La valutazione è stata condotta con riferimento al metro quadro commerciale. Allo stesso sono ulteriormente apportate decurtazioni e maggiorazioni in funzione di caratteristiche distintive peculiari quali ubicazione, esposizione e dotazioni specifici per il quale si differenzia dal modello di indagine. Il valore ottenuto è il prezzo cercato per la unità immobiliare, avente le seguenti caratteristiche:

- tipologia: appartamento
- piano: su 1 livelli, piano primo;
- dotazione servizi igienici: 1;

- qualità: media;
- stato di manutenzione: mediocre;
- età edificio: 45-50 anni;
- posizione: in area centrale;

Dai rilevamenti come rappresentati nei criteri di stima, il sottoscritto ha determinato per l'immobile in argomento il prezzo di 1000,00 €/mq (cfr Allegato: Prospetto per la determinazione del prezzo di mercato).

B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 110,42 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

Con l'applicazione dei due indici suddetti si perviene al "valore di mercato".

Al quale a garanzia di vizi occulti si applica una decurtazione del 10% nella determinazione del "Valore finale di stima".

Oltremodo, dovendo considerare la mancata certificazione degli impianti elettrico ed idrico sono valutati gli occorrenti "Costi per la normalizzazione degli impianti" che si riportano in detrazione nella valutazione del Valore finale.

Per cui il "Valore finale di stima" dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il suo "valore di mercato" e la sommatoria delle decurtazioni applicate e dei totali dei "costi di sanatoria" e "costi di ripristino".

B.1) VALORE VENALE

In applicazione di quanto sopra esposto, Il VALORE VENALE del bene si stima in:

110,42 mq x 1000,00 €/mq = € 110.420,00. [1];

B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell' immobile e pari a:

10% x € 110.420,00 = € 11.042,00 [2];

B.3) COSTI DI SANATORIA

I costi di sanatoria sono così determinati:

- Spese tecniche PdC in sanatoria: € 3000,00
- Diritti di istruttoria: € 250,00
- Sanzione in applicazione dell'art.3 comma 4 art. 37 D.P.R. 380/2021 pari a € 1.032,00

Come precedentemente determinati essi ammontano a € 4.282,00; [3]

B.4) ALTRI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA

- Conformità impianti: € 1.200,00;
 - Certificazione di Agibilità: € 1500,00
- complessivamente ammontanti a € 2.700,00. [4]

B.4) VALORE FINALE DI STIMA

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [3] il seguente:

VALORE FINALE DI STIMA = € (110.420,00 - 11.042,00 - 4.282,00 - 2.700,00) = € 95.096,00

che si rappresenta nelle seguenti tabelle:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marcellina (RM) - Via Montegrappa 55/A, scala U, piano 1	110,42 mq	1.000,00 €/mq	€ 110.420,00	100,00%	€ 110.420,00
				Valore di stima:	€ 110.420,00

Valore di stima: € 110.420,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica 47/85	4282,00	€
Altro - spese per Certificazione di abitabilità	1500,00	€
Altro - spesa per Conformità Impianti	1200,00	€

Valore finale di stima: € 92.396,00

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.

Guidonia Montecelio, li 25/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa – file: L2-1. Estratto di mappa Marcellina-fg3-p560
- ✓ N° 1 Ortofoto - file: L2-2. Ortofoto Marcellina-fg.3-p560
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - file: L2-3. Visure catastali storiche
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - file: L2-4. PLN_fg3plla560sub502
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - L2-file: 5. atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - file: L2-6. ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - file: L2-7. grafici di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - file: L2-8. Stralcio di PRG
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - file: L2-9. titoli edilizi e grafici di concessione
- ✓ N° 15 Foto - file: L2-10.2 documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - file: L2-11. prospetto_DeterminazionePrezzoMercato_sub 502