

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Germano Bernardini,  
nell'Esecuzione Immobiliare

## R.G.E.I. 153/2022

**PARTE CREDITRICE: 4Mori Sardegna S.r.l.,  
C.F. 04946080266 - P.IVA IT04946080266, con sede legale in Vittorio Alfieri 1, 31015 -  
Conegliano (TV);**

**PARTE ESECUTATA:**

PARTE CREDITRICE: 4Mori Sardegna S.r.l.

c/o Avv. Federica Oronzo - [federicaoronz@ordineavvocatiroma.org](mailto:federicaoronz@ordineavvocatiroma.org)

Avv. Alberto Oronzo - [albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org](mailto:albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org)

Via Lucullo n. 3 - 00187 Roma

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Damiano Velluti - [damiano.velluti@pecavvocatitivoli.it](mailto:damiano.velluti@pecavvocatitivoli.it)



<u>Relazione tecnica estimativa</u> .....	1
<u><b>R.G.E.I. 153/2022</b></u> .....	1
<u>Incarico</u> .....	3
<u>Premessa</u> .....	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u> .....	5
<u>Titolarità</u> .....	5
<u>Lotto unico</u> .....	5
<u>Confini</u> .....	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u> .....	6
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u> .....	6
<u>Consistenza</u> .....	7
<u>Dati Catastali</u> .....	8
<u>Censo, livello, usi civici</u> .....	11
<u>Vincoli od oneri condominiali</u> .....	11
<u>Stato di occupazione</u> .....	11
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u> .....	11
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u> .....	12
<u>Normativa edilizia</u> .....	13
<u>Regolarità edilizia</u> .....	14
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u> .....	14
<u>Stima</u> .....	15
<u><b>Lotto unico</b></u> .....	15
<u>Particolarità da segnalare</u> .....	17
<u>Elenco allegati</u> .....	18



All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email [bernardinigermano@gmail.com](mailto:bernardinigermano@gmail.com), PEC [ge.bernardini@pec.archrm.it](mailto:ge.bernardini@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Poli (RM), Vicolo Bonini 9 (Catastalmente Vicolo Saraceni 41), in pieno centro storico del paese.

Il lotto risulta essere un bilocale posto al piano primo e secondo di un immobile ante 1942, avente cucina, 2 camere, un bagno, un balcone con un piccolo ripostiglio, il tutto in pessimo stato di conservazione. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Poli (RM) - Foglio 13 - Particella 241 - Sub 2, graffato con Particella 246 - Sub 2, categoria A4, classe 3, consistenza 3,5 vani.

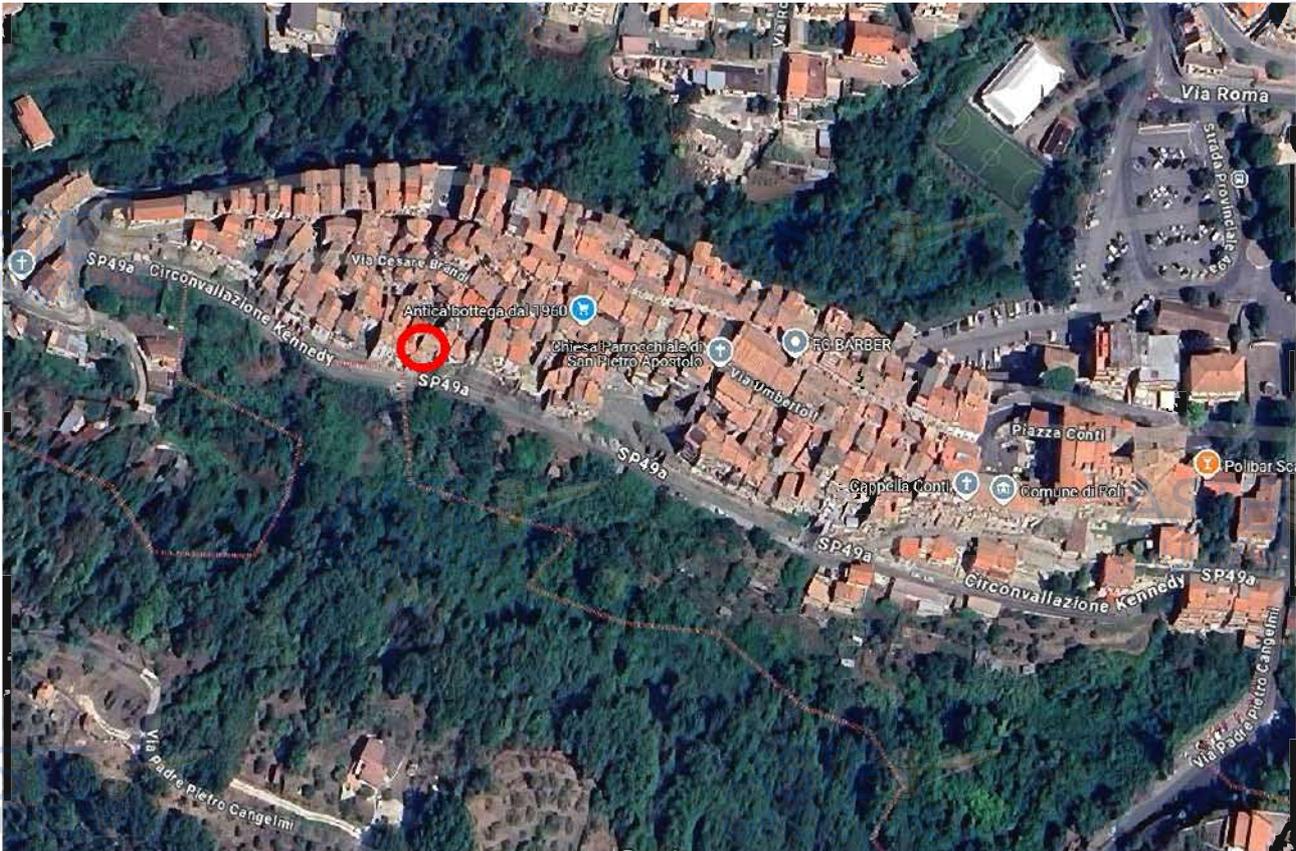


Immagine satellitare



Immagine fabbricato da Circonvallazione Kennedy

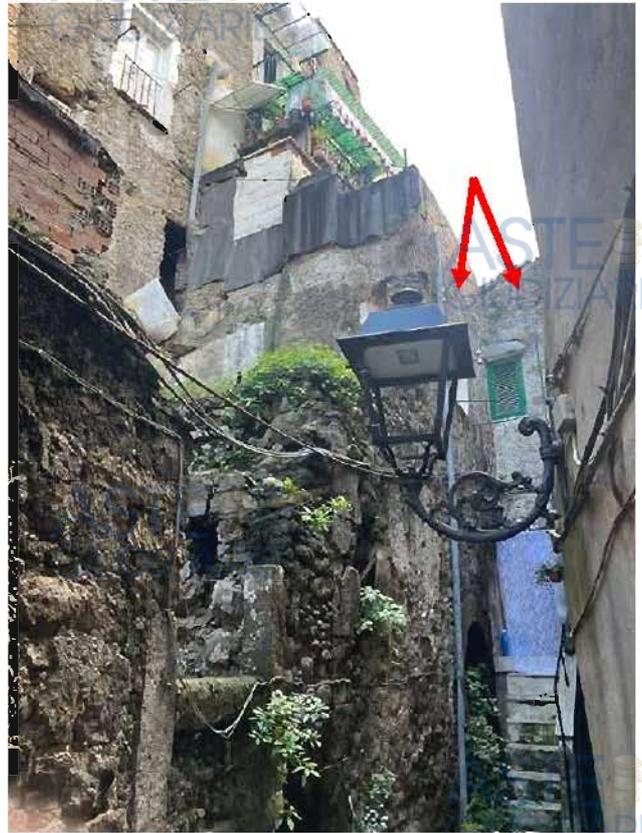
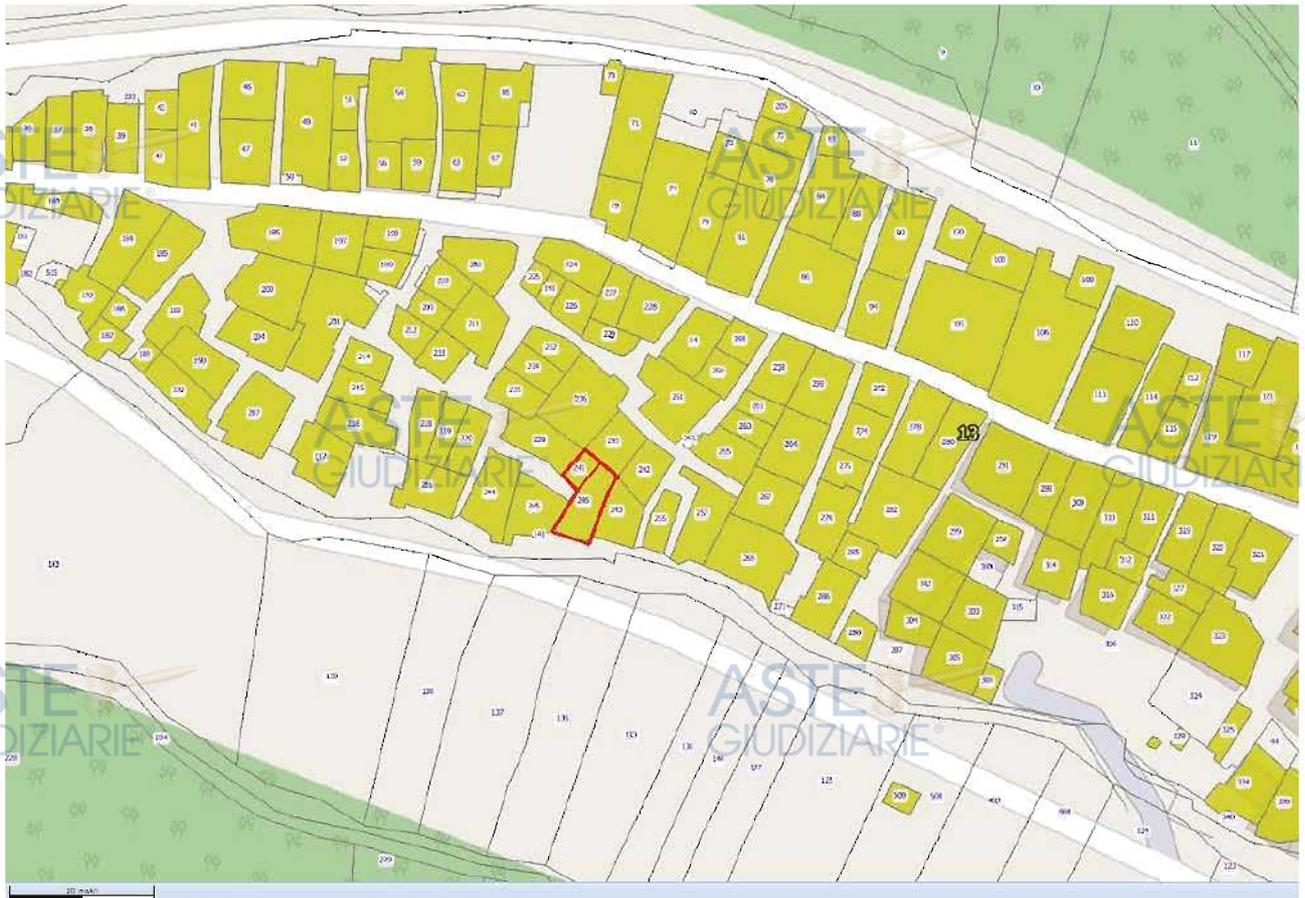


Immagine fabbricato da Vicolo Bonini



Estratto di mappa catastale



La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Onofrio di Caprio da Orta di Atella (CE).

[ALLEGATO -Certificazione notarile]

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

•

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

•

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni.

Al momento dell'acquisto dell'immobile l'esecutato risultava separato legalmente.

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

## LOTTO UNICO

### **BENE IMMOBILE:**

Appartamento situato al piano primo e secondo (catastalmente piano 2) di un fabbricato residenziale nel Comune di Poli (RM), Vicolo Bonini 9 (Catastalmente Vicolo Saraceni 41), in pieno centro storico del paese. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Poli (RM) - Foglio 13 - Particella 241 - Sub 2, graffato con Particella 246 - Sub 2, categoria A4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 88 mq, totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita 117,49€.

### **CONFINI**

Il bene confina con Vicolo Bonini dal lato dell'ingresso, e con distacco da Circonvallazione Kennedy dal lato del balcone oltre che da ulteriori unità immobiliari trovandosi all'interno di un aggregato edilizio formatosi nel tempo.



L'abitazione fa parte di un aggregato edilizio edificato ante 1942 e situato nel centro storico di Poli (Rm), con accesso da Vicolo Bonini 9.

Il fabbricato risulta essere in muratura con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo, con collegamenti strutturali tra le diverse unità. La copertura è a tetto e le facciate semplicemente intonacate.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra la porzione sulla Particella 241 e tre piani fuori terra la porzione sulla Particella 246, con ingresso mediante scala esterna da Vicolo Bonini.

L'abitazione, con accesso al piano primo, presenta all'ingresso una scala interna che porta alla cucina con altezza pari a 3,15 m, il tutto sulla Particella 241, con ulteriore rampa di tre alzate e pianerottolo si passa sulla Particella 241 dove troviamo una camera con bagno "cieco" ed un ulteriore camera con balcone sul quale insiste un piccolo ripostiglio. L'altezza media delle camere è pari a circa 2,50 m, mentre l'altezza del piccolo ripostiglio sul balcone è pari a 1,90 m.

Il soffitto della cucina sulla Particella 241 presenta forti segni di infiltrazioni, la parete dell'angolo cottura presenta segni di perdita d'acqua, mentre il tetto delle camere e del bagno sulla Particella 246 risulta gravemente compromesso nella travatura secondaria, con pericolosi avvallamenti, rottura di un travicello e infiltrazioni che hanno danneggiato anche gli intonaci e la pittura interna.

Il riscaldamento è rappresentato da una stufa a gas nell'ambiente cucina, impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono fatiscenti, il bagno si trova in mediocri condizioni.

Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

**[ALLEGATO - Fotografico]**

## LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato conservativo, all'interno di un aggregato con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo.





ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) – R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	33,70 mq	48,40 mq	1	48,40 mq	2,85 m	2
Balconi "comunicanti" primi 25 mq	3,20 mq	3,20 mq	0,30	1,08 mq	-	2
<b>Totale Superficie Ponderata Convenzionale:</b>				<b>49,48 mq</b>		

**Superficie lorda vendibile 50,00 mq (arrotondata)**

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto scala 1:100]

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di POLI (G784) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita	Piano
	13	241 246	2 2		A4	3	3,5 vani	Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 87 m2		117,49 €	2

**Indirizzo catastale:** VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**Planimetria catastale di u.i.u.:** presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti per alcune difformità, nello specifico:

- mancata graficizzazione scala di ingresso e diversa graficizzazione inclinazione muraria;
- consistenza maggiore rispetto allo stato di fatto;

**[ALLEGATO - Difformità planimetria catastale]**

Nel certificato catastale è riportato l'indirizzo Vicolo Saraceni 41, piano 2, in luogo del corretto indirizzo Vicolo Bonini 9, piani 1 e 2.

**Storia catastale**

**INTESTATO**

1		Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	241 246	2 2			A/4	3	3,5 vani	Totale: 88 m2 Totale escluse aree scoperte: 87 m2	Euro 117,49	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	241 246	2 2			A/4	3	3,5 vani		Euro 117,49	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/04/2010 Pratica n. RM0527161 in atti dal 30/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50811.1/2010)
<b>Indirizzo</b>		VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2										

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	241 246	2 2			A/4	3	3,5 vani		Euro 117,49	VARIAZIONE del 04/12/2009 Pratica n. RM1726083 in atti dal 04/12/2009 MIGL.RAPP.GRAF. E ADEG. CATEG. CAT. (n. 353069.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		13	241 246	2 2			A/6	2	3 vani		L. 90.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
<b>Indirizzo</b>		VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2										

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		13	241 246	2 2			A/6	2	3 vani		Euro0,11 L. 222	Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VICOLO SARACENI n. 41 Piano 2										

### Situazione degli intestati dal 22/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 22/12/2009 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 212726 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 42870.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/12/2009	

### Situazione degli intestati dal 03/10/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/2 fino al 22/12/2009
2			Proprieta' 1/2 fino al 22/12/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/10/2008 - UU Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume 485 n. 72 registrato in data . . . . . SUCCESIONE Voltura n. 44758.1/2009 - Pratica n. RM0526449 in atti dal 20/04/2009	

### Situazione degli intestati dal 15/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 10/60 fino al 03/10/2008
2			Proprieta' 10/60 fino al 03/10/2008
3			Proprieta' 10/60 fino al 03/10/2008
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/05/1990 - UR Sede PALESTRINA (RM) Registrazione Volume 397 n. 19 registrato in data . . . . . - Voltura n. 38211.2/1993 in atti dal 30/07/1999	

### Situazione degli intestati dal 15/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/2 fino al 15/05/1990
2			Proprieta' 1/2 fino al 15/05/1990
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 17/11/1978 Pubblico ufficiale AGOSTINO D ETTORE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3514 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 01/12/1978 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1394.901/1979 in atti dal 27/12/1993	

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/11/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALFABETICA ASSENTE		Proprieta' 1/2 fino al 17/11/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 17/11/1978 Pubblico ufficiale AGOSTINO D ETTORE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3514 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione registrato in data 01/12/1978 - Voltura n. 1394/1979 in atti dal 07/12/1988	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 17/11/1978
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

[ALLEGATO - Planimetria e Visura catastali]

**CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

In data 10/01/2025 è stata inoltrata a mazzo pec istanza Agli Uffici preposti del Comune di Poli di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento. Il Comune, mediante nota del 21/01/2025 ha certificato che l'immobile identificato al N.C.E.U. al F. 13, p.lla 241, sub 2 e graffato con la p.lla 246 sub 2 posto all'interno del territorio del Comune di Poli, non risulta gravato da Usi Civici.

[ALLEGATO - [Certificazione di inesistenza Usi Civici]

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile non risulta occupato.

**PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1990 al 03/10/2008		<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Sede</b>	<b>Data apertura</b>	<b>Volume N°</b>	<b>Data Registrazione</b>
		PALESTRINA (RM)		397 n. 19	12/05/1993
Dal 03/10/2008 al 22/12/2009		<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)</b>			
		<b>Sede</b>	<b>Data apertura</b>	<b>Volume N°</b>	<b>Data Registrazione</b>
		PALESTRINA (RM)		485 n. 72	30/03/2009
Dal 22/12/2009 ad OGGI	Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni; Codice Fiscale/P.IVA:	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CLAUDIO CERINI	22/12/2009	212726	62619
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI ROMA 2	23/12/2009	82456	42870
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
UFFICIO REGISTRO DI ROMA	22/12/2009	46526			

[ALLEGATO - Certificazione notarile e Atto di compravendita - Provenienza]



**FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE**

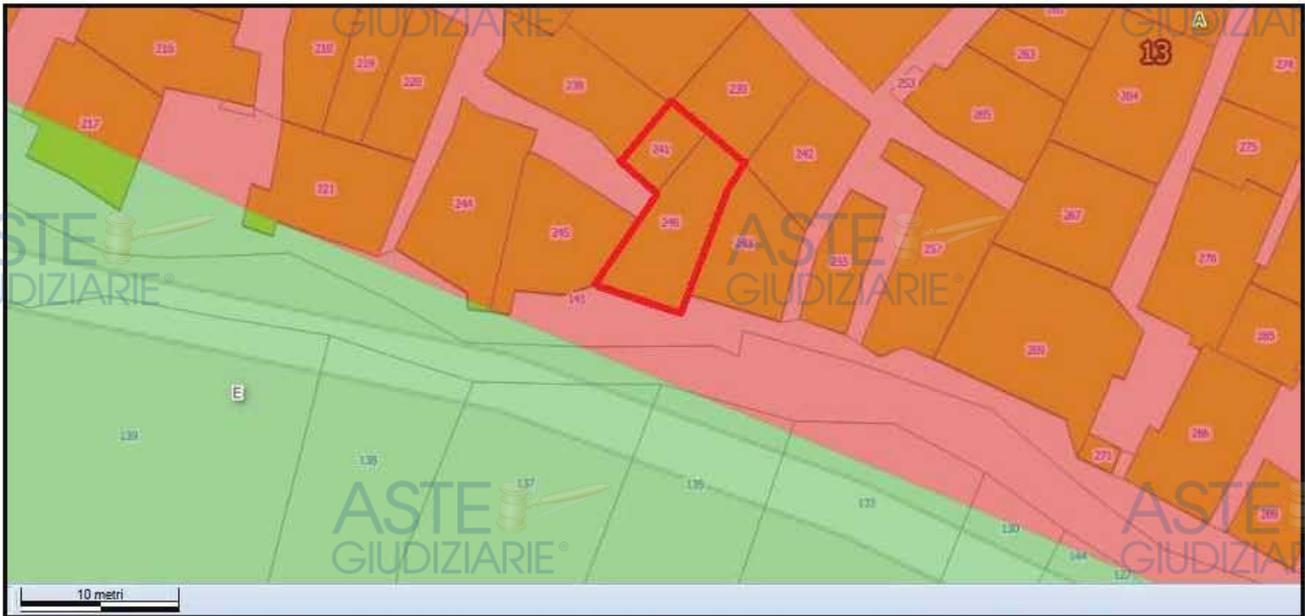
In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornata al 09/01/2025 (Ispezione n. T52528), da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 28318 Registro Generale 52898 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/485 del 30/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/12/2009 - Registro Particolare 42870 Registro Generale 82456 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 212726/62619 del 22/12/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiti
3. ISCRIZIONE del 23/12/2009 - Registro Particolare 25658 Registro Generale 82457 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 212727/62620 del 22/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiti
4. TRASCRIZIONE del 03/04/2018 - Registro Particolare 10704 Registro Generale 15323 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 293/2018 del 13/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiti
5. TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 23113 Registro Generale 32374 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1715/2022 del 20/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiti
6. TRASCRIZIONE del 13/06/2024 - Registro Particolare 23994 Registro Generale 32490 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 212726 del 22/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico. Presenza graffiti
7. TRASCRIZIONE del 14/06/2024 - Registro Particolare 24149 Registro Generale 32720 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 212726 del 22/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiti

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

## NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in zona A1 "Centro storico" del PRG vigente del Comune di POLI, approvato con D.G.R. n.159/2009.



L'area del bene in esame è inquadrata dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2 come di seguito specificato:

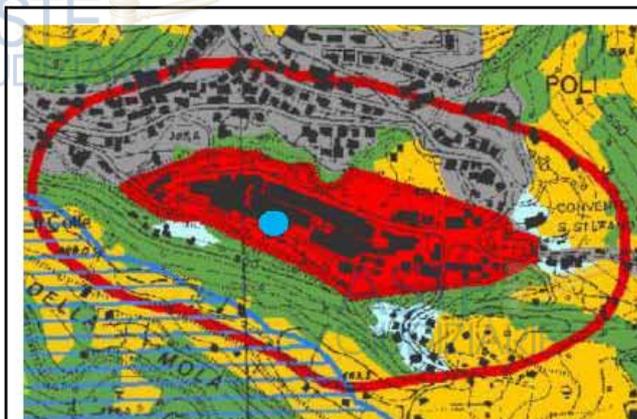
- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:

*"Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m";*

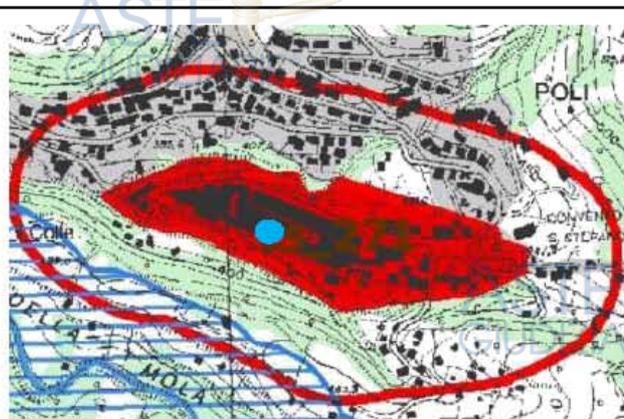
- Tav. B - Beni paesaggistici - INDIVIDUAZIONE degli IMMOBILI e delle AREE TIPIZZATE dal PIANO PAESAGGISTICO art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04:

*"Sistema dei vincoli ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150m."*

Pertanto l'area del bene in esame risulta essere vincolata paesaggisticamente.

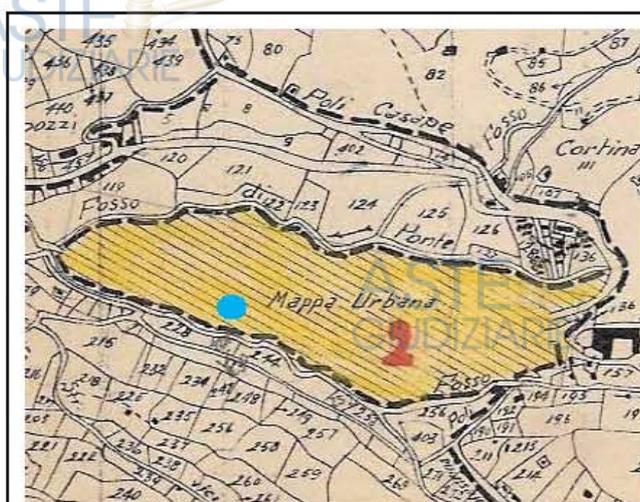


Stralcio TAV. A 25\_375 P.T.P.R.



Stralcio TAV. B 25\_375 P.T.P.R.

L'area del bene in esame risulta essere vincolata anche idrogeologicamente.



Stralcio tavola Vincolo Idrogeologico

Gli allegati sono costituiti da una DESCRIZIONE DEI CONFINI DELLA ZONA DI VINCOLO (e delle due prime sottosezioni di esclusione, mentre per la n.3 si fa semplicemente richiamo ai suoi numeri particellari) e da una MAPPA CATASTALE AL 10.000 e una CARTA TOPOGRAFICA AL 25.000, nelle quali la zona di vincolo è delimitata mediante linee continue di colore rosso sfumato verso le

-6-

interne e le sottosezioni con colorazione gialla totale, mentre il territorio comunale è rappresentato mediante linee continue di colore verde sfumato verso l'esterno.

Stralcio Relazione e descrizione delle zone di vincolo

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione infatti è antecedente 1942 come da attestazione del Comune di Poli prot. 4476 rilasciata in data 10.10.2024 a seguito di istanza prot. 4436 effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico in data 10.10.2024

L'immobile risulta in area vincolata paesaggisticamente ai sensi dell' art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04: *"Sistema dei vincoli ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150m."*

L'immobile risulta in area vincolata idrogeologicamente ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 e dal R.D. 16/05/1926 n° 1126.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti emergono alcune difformità, come la mancata della graficizzazione della scala di ingresso, la

diversa graficizzazione dell'inclinazione muraria nonché la consistenza maggiore rispetto allo stato di fatto;

[ALLEGATO - Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]

## ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

## STIMA

### LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- da requot.com
- dal borsinoimmobiliare.it;

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 1° semestre 2024	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: POLI Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Valore di mercato: 700 - 1000 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Poli (Rm) Zona B1 Abitazioni di tipo economico Vendita Min: 600 €/Mq Vendita Max: 900 €/Mq	ZONA CENTRO ABITATO POLI (RM) Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di seconda fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo: 579 €/mq Valore massimo : 873 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
850 €/mq	750 €/mq	726 €/mq

**Valore medio di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 775,00 €/mq**

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

## DEPREZZAMENTO PER VETUSTA' E OBSOLESCENZA

Nella valutazione di un fabbricato non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà. Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la durata complessiva del fabbricato e deve tenere conto: - dell'età del fabbricato; - dello stato di manutenzione del fabbricato.

Nello specifico anche in considerazione dell'intervento urgente da realizzare sulla copertura.

**TABELLA DEI COEFFICIENTI RELATIVI ALLA VETUSTA'**

ETA' IN ANNI	BUONE CONDIZIONI DI MENUTENZIONE	MEDIOCRI CONDIZIONI DI MENUTENZIONE
Fino a 10 anni	-	0,98
da 10 a 20 anni	0,98	0,94
da 20 a 30 anni	0,93	0,88
da 30 a 40 anni	0,87	0,82
da 40 a 50 anni	0,83	0,76
da 50 a 60 anni	0,79	0,71
da 60 a 70 anni	0,77	0,66
da 70 a 80 anni	0,73	0,62
<b>da 80 a 90 anni</b>	<b>0,71</b>	<b>0,61</b>
da 90 a oltre 100 anni	0,70	0,60

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio di mercato	Coefficiente di deprezzamento per vetustà	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in Poli (RM), Vicolo Bonini 9 (Catastalmente Vicolo Saraceni 41), piano primo e secondo (catastalmente piano 2)	50,00 mq	775,00 €/mq	0,61	€ 23.637,50	100,00%	€ 23.637,50
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 23.637,50</b>

[ALLEGATO - Planimetria superficie convenzionale]

## RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 23.637,50) = \text{€ } 2.363,75$$

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 23.637,50 - \text{€ } 2.363,75 = \text{€ } 21.273,75$$

## DECURTAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE E SMALTIMENTO DI RIFIUTI INGOMBRANTI.

Considerato che si è riscontrata qualche carenza nella documentazione catastale si valuta un costo pari a € 1.000,00 per l'aggiornamento catastale.



Considerato inoltre che si è riscontrata la presenza di diversi rifiuti ingombranti, si valuta un costo pari a € 1.000,00 per lo smaltimento degli stessi.



$V_m = V \text{ ridotto} - \text{Costi per aggiornamento catastale} = € 21.273,75 - € 2.000,00 =$

**€ 19.270,00** (arrotondato)

**Prezzo base d'asta: € 19.270,00**



## PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Nel certificato catastale è riportato l'indirizzo VICOLO SARACENI N.41, piano 2, in luogo del corretto indirizzo Vicolo Bonini n. 9, piano 1-2.



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 10/02/2025

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

Arch. Germano Bernardini



- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato– Difformità planimetria catastale
- ✓ Allegato– Planimetria e Visura catastali
- ✓ Allegato – Certificazione di inesistenza Usi Civici
- ✓ Allegato –Atto Provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 09.01.2025)
- ✓ Allegato – Istanze accesso atti UTC-Attestazione comunale
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato– Planimetria superficie convenzionale

