

GIUDICE: Dott. Marco Piovano
CUSTODE: Avvocato Tonino Bernardini

PROCEDURA n. 163/2023 R.G.E.I.

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A./

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato Dott. Arch. Sara Degli Effetti iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il nr. 18.691

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Tivoli (RM) al nr. 112

Studio: Via F. Bulgarini 8 Tivoli - Tel/Fax: 06/99344779 - 06/99334579

E- mail: sara.deglieffetti@gmail.com PEC- mail: s.deglieffetti@pec.archrm.it

INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA	3
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	4
INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
DATI CATASTALI	4
TITOLARITA'	5
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITA' Fg 33 p.lla 1141 sub 4.....	6
Iscrizioni	6
Annotazioni	7
Trascrizioni	7
FORMALITA' Fg 33 p.lla 1142 sub 8.....	8
Iscrizioni	8
Annotazioni	9
Trascrizioni	9
VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI.....	9
VINCOLI	10
STATO DI OCCUPAZIONE.....	10
STATO DI CONSERVAZIONE.....	11
ONERI CONDOMINIALI	11
DESCRIZIONE.....	11
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	11
CONFINI.....	12
CONSISTENZA.....	12
REGOLARITA' URBANISTICA/CATASTALE	13
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	13
STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI.....	14
ALLEGATI.....	16



Con disposizione emessa in data 07/01/2024, il Giudice per l'Esecuzione Dott. Marco Piovano nominava la sottoscritta Arch. Sara Degli Effetti, con studio in Via Bulgarini, 8, 00012 Tivoli, email sara.deglieffetti@gmail.com PEC mail s.deglieffetti@pec.archrm.it FAX 06.993.34.579, Esperto ex art. 568 c.p.c.

In data 08/01/2024 prestava giuramento di rito, ove riceveva il mandato di rispondere ai quesiti contenuti nell'incarico ricevuto;

SVOLGIMENTO DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

La scrivente ha proceduto agli accertamenti commissionati ed in particolare:

- In data 09/01/2024 la scrivente ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati del comune di San Cesareo, Via Sibilla Aleramo, SNC la planimetria degli immobili oggetto di perizia, meglio identificati con Foglio 33, Particella 1141, Sub 4 graffato con 1142 sub 4 (il villino) e p.la 1142 sub 8 (il box auto);
- In data 24/02/2025 la scrivente ha ottenuto dall'Area Tecnica del Comune di San Cesareo, i titoli autorizzativi relativi all'immobile sito in Via Sibilla Aleramo, SNC;
- In data 18/02/2025 la scrivente ha ottenuto dall'Area Tecnica del Comune di San Cesareo la comunicazione dei corrispettivi per alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari realizzate in area ex l. 167
- In data 08/04/2024 la scrivente ha ottenuto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cesareo il rilascio dei certificati anagrafici;
- In data 28/03/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Massimo Santini, presso i luoghi oggetto di perizia senza poter effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di pignoramento per irreperibilità dell'esecutata;
- In data 11/04/2024 la scrivente si è recata alla presenza del custode Avv. Tonino Bernardini, presso i luoghi oggetto di perizia per effettuare il sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 04/02/2025 la scrivente ha ottenuto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento;

A seguito degli accessi agli atti effettuati si è proceduto a

- Controllare la completezza della documentazione;

- Acquisire titolo di provenienza;
- Acquisire Certificati Anagrafici;
- Verificare la situazione proprietaria;
- Verificare la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato risulta essere titolare e le eventuali difformità sia a livello catastale che a livello urbanistico.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione risulta completa.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Bene 1_ Villino posto ai piani 0,1,2,S1, con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;

Indirizzo: VIA SIBILLA ALERAMO n. SNC – SAN CESAREO Edificio A Interno 4 Piano S1-T-1-2

Tipo Catasto: Fabbricati

Classe/Tipologia: (A7) Abitazioni in villini;

Bene 2_ Immobile ad uso box auto posto al piano S1 con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;

Indirizzo: VIA SIBILLA ALERAMO n. SNC - SAN CESAREO Edificio A Interno 4 Piano S1

Tipo Catasto: Fabbricati

Classe/Tipologia: (C6) stalle, scuderie, rimesse e autorimesse;

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare consentono l'adeguata individuazione dei beni in oggetto.

DATI CATASTALI

Dall'Esame della documentazione si attesta la conformità dei Dati Notarili e Catastali con quelli del bene oggetto di pignoramento;

Bene 1

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
33	1141	4	A/7	1	6,5 vani	Totale: 119 m ²	Euro 503,55
	1142	4				Totale: escluse aree scoperte**: 108 m ²	

Bene 2

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
33	1142	8	C/6	3	29 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 55,42

Le attuali particelle, su cui sorgono i 4 villini quadrifamiliari di cui il compendio pignorato fa parte, distinti al CT al Fg 33 p.lle 1.141, 1.142, 1.143, 1.144, 1.145 derivano dalla particella 1.075 in forza di frazionamento n. 735.879/2006;

La particella 1.075 deriva dalla particella 1.003 in forza di frazionamento 4.637.1/2003;

La particella 1.003 deriva dalla particella 989 in forza di frazionamento 5.687.1/2001;

La particella 989 deriva dalla particella 957 in forza di frazionamento 2.390.1/2001;

La particella 957 deriva dalla particella 950 in forza di frazionamento 7.482.1/2000;

La particella 950 deriva dalla particella 945 in forza di frazionamento 7.148.1/2000;

La particella 945 deriva dalla particella 112 in forza di frazionamento 6.700.1/2000;

ASTE GIUDIZIARIE® **TITOLARITA'**

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione appartiene al seguente intestatario:

COMUNE DI SAN CESAREO sede in SAN CESAREO (RM)	C.F. 03944451008	Diritto del concedente 1/1
	C.F.	Proprieta' superficiaria 1/1

Il compendio pignorato è pervenuto alla sig. ra _____ per acquisto fattone con Atto a rogito del Notaio Sandra de Franchis in data 06/10/2010, Repertorio 1.103 Raccolta 717; I beni sono stati compravenduti in regime di separazione dei beni;

Il terreno su cui insistono gli immobili pignorati era pervenuto alla Soc.tà venditrice _____ per Convenzione stipulata con il Comune di San Cesareo con Atto ricevuto dal Dott. _____ (in qualità di segretario comunale) in data 22/07/2005, Repertorio 404;

In forza di tale Convezione, il Comune di San Cesareo, ha costituito in favore della soc.tà _____ ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, un diritto di superficie per la realizzazione di un programma costruttivo di edilizia economica e popolare, per la durata di anni 99, sull'area edificabile, acquistata al patrimonio indisponibile del Comune in località "Colle la Noce", facente parte del comparto "RM/1 parte";

PROVENIENZE VENTENNALI

PROVENIENZE VENTENNALI FG 33 P.LLA 1141/4 - 1142/4 P.LLA 1142 SUB 8					
Periodo	Proprietà	Atti			
COMPRAVENDITA					
dal 06/10/2010	€	Sandra de Franchis	Data 06/10/2010	Repertorio 1.103	Raccolta 717
CONVENZIONE					
dal 05/04/2007 al 06/10/2010	€		Data 22/07/2005	Repertorio 404	Raccolta ----

L'originaria particella 1.075 era pervenuta al Comune di San Cesareo per cessione di diritti reali a titolo oneroso con atto stipulato in data 06/12/2004 a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma identificato con Rep. 112.571 Racc. 39.921;

L'originaria particella 112 era pervenuta all'azienda con atto di cambiamento di ragione sociale stipulato in data 17/02/1997 a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora identificato con Rep. 155.499 Raccolta 22.966.

Precedentemente la stessa era pervenuta all'

con atto stipulato in data 17/02/1997 a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora identificato con Rep. 155.498 Raccolta 22.965;

FORMALITA' Fg 33 p.lla 1141 sub 4

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 31/07/2009 - Registro Particolare 15007 Registro Generale 49736 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 410/263 del 30/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 13646 del 21/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2 - Annotazione n. 4126 del 06/04/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3 - Annotazione n. 4127 del 06/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
4 - Annotazione n. 4128 del 06/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5 - Annotazione n. 4129 del 06/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6 - Comunicazione n. 1019 del 03/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale non eseguibile.

7 - Comunicazione n. 1648 del 24/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 27/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

8 - Comunicazione n. 4283 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/08/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

9 - Comunicazione n. 4284 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10 - Comunicazione n. 4285 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/09/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

11 - Comunicazione n. 7474 del 23/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 14203 Registro Generale 58740 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 1104/718 del 06/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Annotazioni

ANNOTAZIONE del 26/03/2010 - Registro Particolare 3727 Registro Generale 18860 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 764/508 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 21131

Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 765/509 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 21134

Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 766/510 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizioni

• TRASCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 33614 Registro Generale 58739 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 1103/717 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

• TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 20981 Registro Generale 29848

FORMALITA' Fg 33 p.IIIa 1142 sub 8

Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 31/07/2009 - Registro Particolare 15007 Registro Generale 49736 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 410/263 del 30/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 13646 del 21/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
2 - Annotazione n. 4126 del 06/04/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3 - Annotazione n. 4127 del 06/04/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
4 - Annotazione n. 4128 del 06/04/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5 - Annotazione n. 4129 del 06/04/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)
6 - Comunicazione n. 1019 del 03/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale non eseguibile.
7 - Comunicazione n. 1648 del 24/02/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/03/2011. Cancellazione parziale eseguita in data 27/02/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
8 - Comunicazione n. 4283 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/08/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
9 - Comunicazione n. 4284 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/09/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
10 - Comunicazione n. 4285 del 19/06/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/09/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 20/06/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
11 - Comunicazione n. 7474 del 23/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/09/2016. Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 14203 Registro Generale 58740 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 1104/718 del 06/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CAMBIALI

Annotazioni

ANNOTAZIONE del 26/03/2010 - Registro Particolare 3727 Registro Generale 18860 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 764/508 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 4125 Registro Generale 21131

Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 765/509 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE del 06/04/2010 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 21134

Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 766/510 del 19/03/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 07/10/2010 - Registro Particolare 33614 Registro Generale 58739 Pubblico ufficiale DE FRANCHIS SANDRA Repertorio 1103/717 del 06/10/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 20981 Registro Generale 29848

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 1592 del 22/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

VERIFICHE URBANISTICHE/CATASTALI

La costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto della presente stima, è stata realizzata in forza di Concessione Edilizia n. 9 del 20/03/2003, successivi Permesso a Costruire n. 34 del 07/12/2004 e Dia prot. 8405 del 27/06/2006;

Successivamente a tale data sono stati rilasciati l'Autorizzazione allo scarico nel collettore fognario comunale n. 23 del 11/06/2007 ed il Certificato di Agibilità n. 339/2007 in data 20/12/2007;

Il progetto prevedeva la realizzazione di 4 villini quadrifamiliari A,B,C,D composti ognuno da 4 unità abitative;

Per la realizzazione dell'intero complesso immobiliare è stata stipulata una Convenzione tra il Comune di San Cesareo e la Soc.tà ai sensi dell'art 35 della L. 865/71 per la durata di anni 99 in diritto di superficie;

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 11/04/2024, effettuato alla presenza continua del Custode, sono state rilevate alcune difformità che possono essere identificate come segue:

Bene 1_ Immobile ad uso residenziale posto ai piani 0,1,2,S1 Via Sibilla Aleramo con accesso dal civico 3 e distinto con numero di interno 4;

- *Variazione di prospetto;*
- *Differente consistenza del box e della cantina al PS1 per via dello spostamento dell'originario muro divisorio tra le due unità immobiliari;*
- *Spostamento del cancello di accesso alla rampa del garage allineato con il filo stradale;*

Bene 2_ Immobile ad uso box auto posto al piano S1 con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A

- *Differente consistenza del box e della cantina al PS1 per via dello spostamento dell'originario muro divisorio tra le due unità immobiliari;*

VINCOLI

L'immobile in oggetto ricade in:

-P.R.G.: approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 2.857 del 11/05/1982 e successiva variante urbanistica

Piano di Zona 167 "Colle la Noce", comparto edificatorio "Rm1 quadrifamiliare";

-P.T.P.R. Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato con DCR 5/2021

- **Tavola A:**
Sistema del paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione;
- **Tavola B:**
Individuazione del Patrimonio Identitario regionale:
-beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto":

L'area e' inoltre interessata dai seguenti vincoli:

-Zona dichiarata sismica (2) L. n. 64 del 02/02/1974;

-Aree di Protezione a salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio e Pantano Borghese individuate con DGR n. 537 del 02/11/2012;

USI CIVICI: L'area su cui ricade il compendio pignorato, non risulta gravato da usi civici livello o censo;

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili distinti al CF al Fg 33 p.lla 1141/4, 1142/4 e 8 risultano essere occupati da:

STATO DI CONSERVAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in discreto stato conservativo internamente ad eccezione di alcune macchie di muffa nella soffitta al P2 e del distacco di numerose piastrelle nel terrazzo al P2;
Esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni;

ONERI CONDOMINIALI

Dalle risultanze e dalle indagini effettuate con amministratori di condominio locali, emerge che non esiste un regolamento di condominio;

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è composto da:

- villino, sviluppatosi ai piani 0,1,2,S1 e distinto con interno 4 dell'edificio A, composto attualmente da soggiorno, wc, cucina, un balcone a livello e corte esterna al PT, 2 camere, 1 wc, un disimpegno ed un balcone a livello al P1, locale soffitta e terrazzo al P2 e cantina al PS1;
- Box Auto al Piano Seminterrato e distinto con interno 4 dell'Edificio A;

SUDDIVISIONE IN LOTTI

La scrivente ha raggruppato il compendio pignorato in un lotto unico così composto:

Bene 1_ Villino posto ai piani 0,1,2,S1, con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;

Bene 2_ Immobile ad uso box auto posto al piano S1 con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, risulta essere stato costruito in calcestruzzo armato e solai in laterocemento;

Le porte interne sono di legno di colore marrone scuro così come le finestre che sono di legno con vetrocamera;

Le pavimentazioni interne del soggiorno sono monocottura di colore rosa scuro, quelle della cucina di colore grigio e beige per i bagni; nella zona delle camere è presente parquet in legno di colore marrone scuro mentre nella soffitta e nella cantina è presente la stessa pavimentazione del soggiorno; Lo spazio impraticabile del sottotetto è ancora allo stato grezzo;

Nei balconi esterni e nel terrazzo al P2 è presente pavimentazione in gres di piccole dimensioni; Nel terrazzo sono presenti molteplici mattonelle disconnesse;

Nello stesso terrazzo è presente un collettore solare per la produzione di ACS;

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, giallo, lilla nella soffitta e blu nella cantina.

Gli accessi alle unità immobiliari avvengono da Via Sibilla Aleramo, 3 con cancello pedonale al PT e carrabile al PS1 entrambe in ferro di colore grigio;

CONFINI

L'immobile componente il compendio pignorato risulta come segue:

Bene 1_ confina con distacco da Via Sibilla Aleramo, p.lla, 1141/17, 1142/1 e 1142/3, 1141/3, 1142/8;

Bene 2_ confina con distacco da Via Sibilla Aleramo, p.lla 1142/4, 1142/7, 1142/5;

CONSISTENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere così composte (misure espresse in SIL e SEL):

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI				
	SIL in MQ	SEL in MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE CORRETTA
SUPERFICIE PRINCIPALE PT	45,43	48,80	1,00	48,80
SUPERFICIE SECONDARIA PT				
BALCONE	8,4	8,4	0,3	2,52
AREA ESTERNA	97,60	75,00	0,1	7,5
SUPERFICIE PRINCIPALE P1	41,01	48,80	1,00	48,80
SUPERFICIE SECONDARIA P1				
BALCONE	12,77	12,77	0,3	3,83
SUPERFICIE SECONDARIA PS1				
CANTINA	10,12	11,05	0,50	5,53
BOX AUTO	29,00	33,00	1,00	33,00
SUPERFICIE SECONDARIA P2				
SOFFITTA	26,42	32,60	0,50	16,30
TERRAZZO	36,70	36,70		8,67

Il criterio di misurazione adottato è quello della Superficie Esterna Lorda SEL (come da disposizioni dell'Allegato C del DPR 138/1998)

Al fine di rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico e catastale al momento si rende necessario il ripristino stato dei luoghi al PS1 e la presentazione di una pratica edilizia agli enti preposti a sanatoria per variazione di prospetto e rimessione in pristino; Successivamente dovrà essere effettuata la variazione catastale per aggiornare la planimetria in conformità allo stato dei luoghi.

Tutto ciò può essere quantificato in:

1. Per ciò che riguarda il ripristino dello stato dei luoghi al PS1 si ha un importo pari ad € **1.500,00**;
2. Per ciò che riguarda la presentazione della pratica a sanatoria, si ha un importo pari ad € **2.000,00** oltre agli oneri di sanatoria quantificabili forfettariamente in € **1.800,00** ;
3. Per ciò che riguarda la variazione catastale, il costo è di € **320,00** per la presentazione della planimetria aggiornata.

Il tutto per un totale di € **5.620,00**.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il C.T.U. per determinare il più probabile valore di mercato, mediante la stima sintetica comparativa, ha proceduto da un lato ad effettuare una idonea indagine di mercato relativa ad immobili con caratteristiche simili e, dall'altro, alla consultazione dei dati forniti dell'Agenzia delle Entrate, la quale svolge costanti monitoraggi sul territorio nazionale, volti a definire l'andamento corrente del mercato immobiliare.

I dati che il C.T.U. ha in questa sede utilizzato come base di partenza, sono stati dunque estratti dall'archivio suddetto; essi sono afferenti al Comune di SAN CESAREO (Rm) e relativi all'anno 2024 - 2° semestre.

Provincia: ROMA
Comune: SAN CESAREO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Si determina così un valore unitario su cui basare il calcolo del valore attribuibile ai beni individuati.

Fonte del dato	Tipologia	Periodo di Riferimento	Stato Conservativo	Valore di Mercato €/mq

				Min	Max
Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Roma	Ville e Villini	Anno 2024 - 2° Semestre	Normale	1.400,00	2.100,00
				Valore di Mercato Medio €/mq	
	1.725,00				
	650,00			950,00	
	Valore di Mercato Medio €/mq				
Box auto				800,00	

STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico costituito da:

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI			
Tipologia	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ	VALORE COMMERCIALE
Bene 1_ Villino posto ai piani 0,1,2,S1, con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;	141,95	1.750,00	248.405,50
Bene 2_ Immobile ad uso box auto posto al piano S1 con accesso dal civico 3 di Via Sibilla Aleramo e distinto con numero di interno 4 dell'Edificio A;	33,00	800,00	26.400,00
Totale			274.805,50

Al valore ottenuto pari ad € **274.805,50** si applica una decurtazione a titolo sanatoria per opere realizzate in difformità e ripristino dello stato dei luoghi pari ad € **5.620,00** ottenendo un valore di mercato pari ad € **269.185,50**.

Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **242.266,95**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € **242.000,00**.

Tale valore è da considerarsi riferito ad immobili liberi da vincoli ed in diritto di proprietà; Nel caso di fattispecie per immobili in diritto di superficie, si deve tenere conto della presenza del vincolo del prezzo massimo di cessione e del corrispettivo da corrispondersi, da un lato per la trasformazione in diritto di proprietà e dall'altro per la rimozione di tale vincolo;

Tale corrispettivo così come calcolato dall'amministrazione comunale pari ad € **8.602,95** (€ 7.165,19 + €1.437,76);

Allo stato attuale il prezzo di vendita del compendio pignorato deve rispettare i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi contenuto nell'art. 14 della suddetta Convenzione;

Il prezzo massimo di cessione individuato nella tabelle rinvenute agli atti del Comune e, rispettate nella compravendita del 2010 da attualizzarsi agli indici ISTAT è pari ad € **170.680,88** a far fede dalla data di ultimazione dei lavori relativa al 03/2007;

Tale importo rivalutato alla data di 03/2025 è pari ad € **236.222,34** da decurtarsi del 10% per la vetustà ottenendo un valore pari ad € **212.600,00**

Al valore ottenuto pari ad € **212.600,00** si applica una decurtazione a titolo sanatoria per opere realizzate in difformità e ripristino dello stato dei luoghi pari ad € **5.620,00** ottenendo un valore di mercato pari ad € **206.980,11**; Al valore finale si applica un abbattimento forfettario del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, ottenendo un valore finale pari ad € **186.282,10**.

Il valore così ottenuto può essere arrotondato ad € **186.000,00**



Tanto si doveva per l'incarico ricevuto



Il C.T.U.

Arch. Sara Degli Effetti



ALLEGATI

1. Documentazione Catastale
2. Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto
3. Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - 2 semestre;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati Anagrafici
6. Atti di compravendita
7. Convenzione
8. Documentazione Urbanistica
9. Tavola Analisi Vincoli