

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 174/2024

PARTE CREDITRICE: **FINO 1 SECURITISATION S.r.l.**

c/o Avv. Carmine PICONE – [carminopicone@ordineavvocatiroma.org](mailto:carminopicone@ordineavvocatiroma.org)

PARTE DEBITRICE:

***Eredità giacente***

Terzo datore di ipoteca

c/o Curatore dell'eredità giacente Avv. Vittorio Spada

Piazzale Matteotti n. 15, 00019, Tivoli (Rm)

[vittorio.spada@pecavvocatitivoli.it](mailto:vittorio.spada@pecavvocatitivoli.it)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Alessandra PROIETTI –

[alessandra.proiettipecavvocatitivoli.it](mailto:alessandra.proiettipecavvocatitivoli.it)



## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
R.G.E.I. 174/2024 .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Localizzazione degli immobili .....	3
Titolarità .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Lotto unico .....	5
Confini .....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato conservativo e manutentivo .....	7
Dati Catastali .....	8
Consistenza/superficie convenzionale vendibile .....	9
Planimetrie allo stato attuale .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Stato di occupazione dell'immobile stato civile dell'esecutata .....	11
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Diritti .....	12
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia .....	13
Stima .....	15
Esito della stima .....	16

## INCARICO

All'udienza del 13/10/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), e-mail ing.ceci@gmail.com, PEC ing.ceci@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. In data del 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica. In accordo con il custode Giudiziario effettuava un primo sopralluogo presso i beni staggiti in data 22/11/2024 non andato a buon fine per mancato accesso ai luoghi. Successivamente, in data 04/03/2025, a seguito all'emissione di ordine di liberazione del GE, si accedeva nell'immobile che veniva immesso nella custodia giudiziaria

## PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione è situato nel Comune di Palombara Sabina (RM), Via Fiume n.8, piano 1; trattasi di n.1 appartamento a destinazione residenziale, composto da camera letto, cucina, bagno (wc) e balcone.

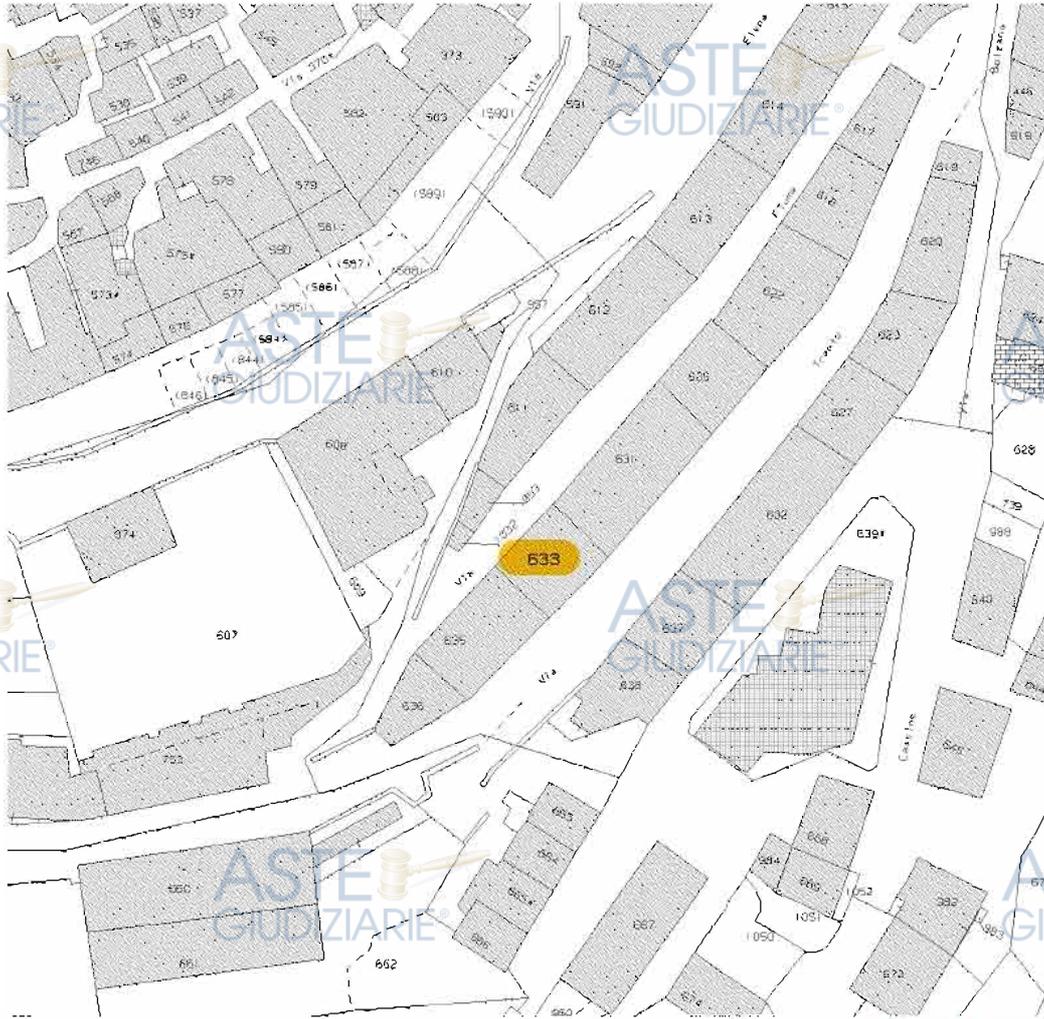
L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

**Bene immobile** - Catasto Fabbricati del Comune di PALOMBARA SABINA, (Codice: G293) Prov. Roma, foglio: 51, particella: 633 - Sub: 13, cat. A4, classe 2, consistenza: 2,0 vani, superficie catastale 44 mq, rendita: € 86,76; Via Fiume 8, piano 1.

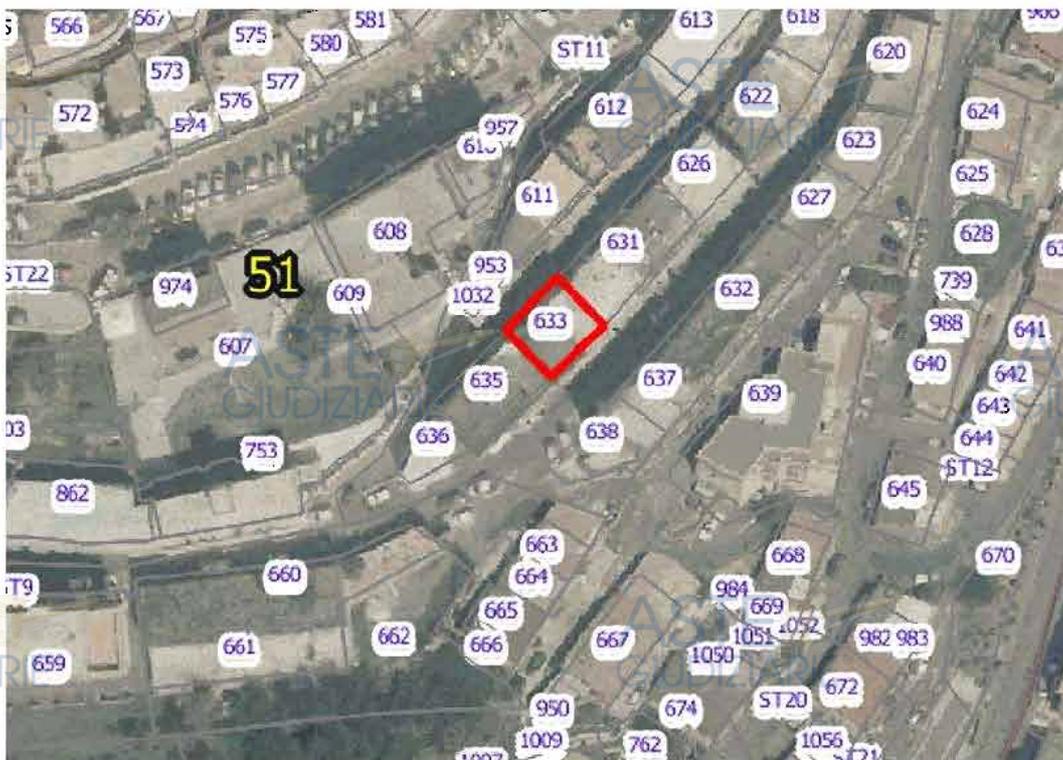
## LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano intestati come segue:

Piena Proprietà 1/1

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 1/1

**N.B.** La sig.ra Terzo datore di ipoteca, risulta deceduta in data  
dell'eredità giacente è l'Avv. Vittorio Spada.

1 Curatore

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. È stata depositata la Certificazione notarile.

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formano Lotto unico così composto:

### LOTTO UNICO

**BENE IMMOBILE** - Appartamento a destinazione residenziale situato nel Comune di Palombara Sabina (RM), Via Fiume n.8, piano 1, composto da camera, cucina, bagno e balcone.

L'immobile risulta identificato in Catasto come segue:

**Catasto Fabbricati del Comune di PALOMBARA SABINA, (Codice: G293) Prov. Roma, foglio: 51, particella: 633 - Sub: 13, cat. A4, classe 2, consistenza: 2,0 vani, superficie catastale 44 mq, rendita: € 86,76; Via Fiume 8, piano 1.**

### CONFINI

L'Unità residenziale al foglio: 51, particella: 633 - Sub: 13 confina con scala comune del fabbricato, con distacco su via Fiume, distacco su via Trento.

L'atto di provenienza cita i seguenti confini:

... di vecchissima costru-  
zione, priva di servizi igienici, confinante con  
scala comune, Via Fiume,  
salvi altri; in catasto alla partita 1693 foglio 51,  
mappale 633 sub 13 - Via Fiume 8 piano 1, categoria  
A/4 classe 2 vani 2 Rendita catastale €. 224 come da  
certificato che sarà allegato alla domanda di voltura.

Nel Contratto di mutuo del 10/10/1996 si citano i seguenti confini:

confinante con proprietà \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_  
loro aventi causa, vano scale, Via Trento e Via Fiume, salvo \_\_\_\_\_ altri.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**1. INQUADRAMENTO GENERALE E IDENTIFICATIVI.** L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un appartamento a destinazione residenziale, di tipologia costruttiva ed economica ("popolare"), ubicato al piano primo di un edificio storico sito nel Comune di Palombara Sabina (RM), con accesso da Via Fiume n. 8.

**2. UBICAZIONE E CONTESTO URBANO.** L'immobile è localizzato nel centro storico del Comune di Palombara Sabina. Tale area urbana è caratterizzata da una buona accessibilità garantita dalla viabilità locale e dalla presenza, a breve distanza pedonale, dei principali servizi ed infrastrutture (esercizi commerciali, uffici, scuole). La capacità di parcheggio per veicoli privati è affidata alle aree pubbliche adiacenti all'edificio.

**3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA.** L'unità immobiliare è parte integrante di un fabbricato di vetusta costruzione, presumibilmente risalente all'epoca di edificazione del nucleo storico, che si sviluppa su tre piani fuori terra, con fronti prospettanti su Via Fiume e Via Trento. La struttura è tipica degli aggregati edilizi dei centri storici, realizzata in aderenza su due lati ad altri corpi di fabbrica. I prospetti esterni dell'edificio presentano finiture a intonaco civile di semplice fattura. La copertura è a tetto, con manto presumibilmente in coppi o tegole laterizie.

**4. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** L'accesso all'abitazione, posta al piano primo, avviene dal piano stradale di Via Fiume tramite un vano scala comune interno all'edificio.

- **Composizione e Distribuzione Interna:** L'appartamento si compone di una camera da letto, una cucina, un servizio igienico (dotato di lavabo e WC, privo di vasca o doccia) ed un balcone.
- **Superfici:** La superficie utile netta (calpestabile) interna è di circa 36 mq. La superficie accessoria esterna, costituita dal balcone, è di circa 3 mq.
- **Altezze Interne:** L'altezza interna netta degli ambienti principali (camera da letto, cucina) è di circa 3,15 ml, mentre quella del servizio igienico è ridotta a circa 1,95 ml.
- **Aero illuminazione:** Gli ambienti cucina e camera da letto sono dotati di finestre che assicurano l'illuminazione naturale e la ventilazione diretta. Il servizio igienico è cieco (privo di finestra) e non risulta dotato di sistemi di ventilazione forzata.

**5. STATO DI CONSERVAZIONE E FINITURE INTERNE.** Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di livello economico, tipiche di un'abitazione popolare, e si presentano come segue:

- **Pareti:** Intonacate e tinteggiate, con un rivestimento in perlinato di legno nella fascia inferiore in alcuni ambienti.
- **Pavimentazioni:** Realizzate in piastrelle di graniglia di cemento (comunemente dette "marmette") o elementi simili.
- **Rivestimenti:** Piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in corrispondenza dell'angolo cottura nella cucina.
- **Infissi Interni:** Porte in legno tamburato di fattura corrente.
- **Infissi Esterni:** Finestre in legno con vetro singolo. I sistemi di oscuramento sono costituiti da persiane in legno. Il portoncino d'ingresso è in legno.

#### 6. IMPIANTI TECNOLOGICI. L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- **Impianto Elettrico:** Realizzato sottotraccia, di concezione presumibilmente datata.
- **Impianto Idrico-Sanitario:** Apparentemente funzionante, con presenza di un serbatoio di accumulo per l'acqua a vista. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico.
- **Impianto di Smaltimento Reflui:** Si ritiene sussista allaccio alla pubblica fognatura presente su strada.
- **Impianto di Riscaldamento:** Assente. Il riscaldamento è attualmente garantito da una stufa a legna di tipo economico.
- **Adduzione Gas:** L'alimentazione del piano cottura avviene tramite bombola di GPL. La zona di ubicazione dell'immobile è servita dalle principali reti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica, fognaria e gas metano). L'unità immobiliare risulta allacciata alla rete elettrica e idrica. Non è presente l'allaccio alla rete del gas metano cittadino.

**7. ACCESSIBILITÀ E BARRIERE ARCHITETTONICHE.** L'accesso all'unità immobiliare, posta al piano primo, è possibile unicamente tramite una ripida scala condominiale interna. Si segnala inoltre la presenza di dislivelli interni all'abitazione. Tali caratteristiche configurano la presenza di barriere architettoniche, che possono limitare la fruibilità a persone con ridotte capacità motorie.

[ALLEGATO - Fotografico]

#### STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO

L'immobile appare in disuso da tempo, in stato di abbandono e fatiscente, le rifiniture sono comunque di livello scarsissimo, molto datate ed in cattive condizioni; gli impianti tecnici sono obsoleti, il tutto appare risalente all'epoca di realizzazione originaria.

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Palombara Sabina (Codice: G293) - Provincia di ROMA

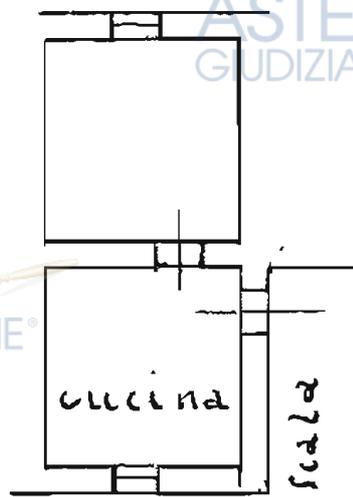
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	51	633	13		A4	2	2,0 Vanl	44 mq	€ 86,76	1

**Indirizzo catastale:** Via Fiume n.8, piano 1°

**Intestatari catastali:** - Piena Proprietà 1000/1000

**Planimetria catastale di u.l.u.**

Via Trento



Via Fiume

### Storia catastale

L'immobile risulta accatastrato con gli stessi identificativi, dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 ad oggi; i medesimi identificativi sono citati anche nell'Atto di provenienza del 12/07/1973. La planimetria di u.l.u. è datata 26/12/1939.

### Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto e nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra planimetria allo stato attuale e planimetria di u.l.u. catastale del 26/12/1939 si nota che all'interno dell'abitazione è stata realizzato il bagno ed all'esterno un balcone.

**N.B.** Si rileva una discordanza nell'intestazione catastale dell'immobile pignorato: esso risulta formalmente intestato al padre della parte esecutata, anziché alla parte esecutata stessa,

attuale titolare del diritto di proprietà. Tale anomalia è originata dalla mancata presentazione della domanda di voltura catastale afferente al titolo di acquisto di quest'ultima.

È pertanto indispensabile procedere alla regolarizzazione di detta intestazione mediante presentazione di apposita istanza di voltura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate. Nella stima del bene, gli oneri fiscali e le spese tecniche professionali necessarie per il già menzionato riallineamento catastale (includente la voltura e l'eventuale indispensabile aggiornamento della planimetria catastale) saranno computati e portati in detrazione dal valore finale.

[ALLEGATO - **Catastali**]

### CONSISTENZA/SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici convenzionali vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B); che afferma nell'art.3:"l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale", dove la superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici computate come indicato nell'Allegato C):

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili computata nella misura: del 100 per cento;
- 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;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

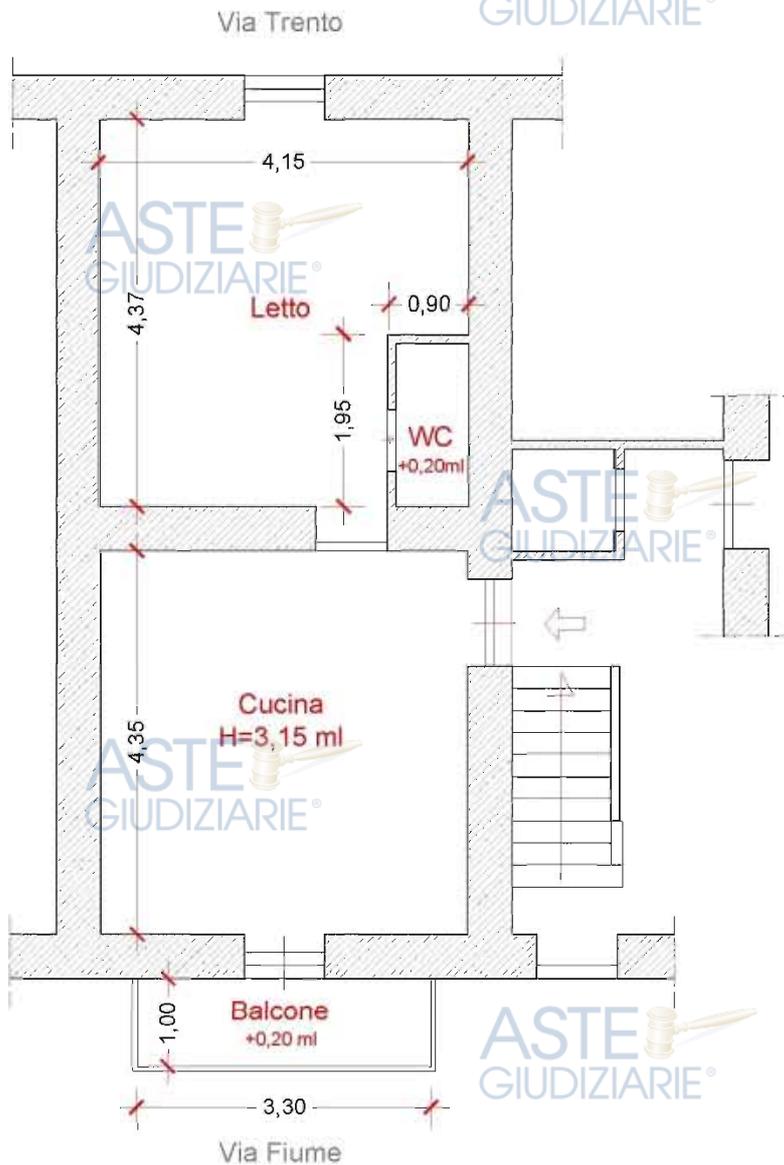
Per quanto sopra specificato la superficie catastale/convenzionale viene calcolata come nello schema che segue:

R.g. E.I. 174/2024 - Palombara Sabina - Foglio 51 - Particella 633 sub 13

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Cucina	17,9	23	1	23	3,15 ml	1
Bagno	1,44	2,30	1	2,30	1,95 ml	1
Letto	16,40	20,5	1	20,5	3,15 ml	1
Balcone (non valutabile)	3,0	3,3				1
Totale superficie utile interna:				35,8		
Totale superficie lorda convenzionale:				45,80		46

Superficie lorda convenzionale: 46 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, tuttavia, trattandosi di un fabbricato con altre unità immobiliari sono prevedibili spese di gestione e manutenzione delle parti comuni (ad esempio: scala, copertura).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non emergono in atti diritti da censo e livello né di Usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE STATO CIVILE DELL'ESECUTATA

---

Con Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 7 gennaio 2025 è stato formalmente emesso l'ordine di liberazione del bene pignorato. Si dà atto che l'accesso all'unità immobiliare, con contestuale immissione della stessa nel possesso del Custode Giudiziario, è avvenuto in data 4 marzo 2025.

L'immobile è stato rinvenuto libero da persone, in evidente stato di disuso, sebbene contenesse scarse suppellettili e beni mobili di presumibile modesto valore venale.

Dalla documentazione anagrafica acquisita, segnatamente il certificato storico di residenza, risulta che la parte esecutata (deceduta in data 24 agosto 2018) ha mantenuto la propria residenza anagrafica in Palombara Sabina, Via Fiume n. 8, a far data dal 30 agosto 1937 e sino al decesso, costituendo l'unico componente del nucleo familiare ivi residente, come da relativo stato di famiglia.

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio attesta che la *de cuius* contrasse matrimonio in data 5 ottobre 1958 con il Sig. [redacted] l'atto non presenta annotazioni marginali relative a regimi patrimoniali particolari, separazione o scioglimento del vincolo.

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata è costituito da un atto di donazione ricevuto dal di lei padre, stipulato in data 12 luglio 1973.

[ALLEGATO -Anagrafici]

Al momento del Contratto di mutuo del 10/10/1996 la sig.ra [redacted] datrice di ipoteca, dichiarava di essere vedova e disponente di bene personale; la Parte debitrice è costituita da [redacted] e

coniugi in comunione legale dei beni

[ALLEGATO -Atto di donazione - provenienza]

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

---

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare ispezioni presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 27/05/2025 per l'unità immobiliare al foglio 51, part 633 subalterno 13, da cui sono risultate le seguenti formalità:

Note individuate: 2

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: PALOMBARA SABINA(RM)

Catasto: F Foglio: 51 Particella: 633 Subalterno: 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 18/08/2016 - Registro Particolare 6817 Registro Generale 40231 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 7749/1988 del 10/10/1996 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5298 del 1996
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/05/2024 - Registro Particolare 21309 Registro Generale 28845 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2191 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato notarile in atti della procedura e dall'Atto di provenienza emerge quanto segue:

L'immobile è pervenuto con Atto notarile pubblico di donazione del \_\_\_\_\_ repertorio \_\_\_\_\_ a Rogito Notaio Finazzi Isidoro trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 23/07/1973 al Rge. Part. n.19414 e Reg. Gen. n.22646; a favore: \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

- \_\_\_\_\_ - diritti di 1/1 di piena proprietà;
- \_\_\_\_\_ diritti di 1/1 di piena proprietà.

## DIRITTI

Dall'Atto di provenienza si rilevano diritti sulla latrina comune (oggi ripostiglio sul pianerottolo al piano dell'appartamento) con gli altri condomini, come si evince dallo stralcio di sotto:

Nella presente donazione sono anche compresi i diritti sulla latrina comune agli altri condomini.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

12 di 18



oggetto di modifiche interne ed esterne. Specificamente, è stato realizzato un servizio igienico interno (l'atto di donazione menziona una latrina ad uso comune nel fabbricato, suggerendo l'originaria assenza di servizi privati nell'abitazione) ed è stato aggiunto un balcone. Sebbene la datazione esatta di tali interventi non sia documentalmente accertata, essi sono presumibilmente collocabili nell'arco temporale compreso tra il 23 luglio 1973 e il 10 ottobre 1996. Per tali opere non sono stati reperiti i necessari titoli abilitativi edilizi.

La trasformazione interna relativa alla creazione del servizio igienico appare suscettibile di regolarizzazione mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Ciononostante, per assicurare la conformità alla vigente normativa igienico-sanitaria, si rendono necessari specifici lavori di adeguamento: l'altezza interna del locale bagno, attualmente di 1,95 ml, dovrà essere conformata al minimo regolamentare di 2,40 ml e il vano dovrà essere dotato di doccia o vasca da bagno.

Per quanto concerne la realizzazione del balcone esterno, allo stato attuale non emergono evidenti e certe possibilità di regolarizzazione urbanistica, né di agevole ripristino dello stato dei luoghi, anche in considerazione di potenziali implicazioni di natura strutturale. Conseguentemente, in via strettamente cautelativa, tale manufatto non sarà considerato ai fini della determinazione del valore di stima.

In sede di valutazione immobiliare, saranno analiticamente stimati e portati in detrazione dal valore del bene i costi presunti per gli interventi edili di adeguamento igienico-sanitario del servizio igienico, per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e per il conseguente aggiornamento della documentazione catastale (planimetria e atti censuari).

Per quanto rilevato si dichiara che:

- La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967
- Non sono stati reperiti titoli edilizi, vi sono modifiche interne ed esterne rispetto alla planimetria di impianto catastale. Le unità immobiliari, pertanto, NON sono in totale stato di regolarità urbanistica.
- Non è stato reperito il Certificato di agibilità.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito l'attestato di prestazione energetica APE.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2:

-nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree Sistema del Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici definito ai sensi dell'art.29 del PTPR.



valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

#### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

#### QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2024) - Settore nord est Palombara Sabina- C75:

Abitazioni di I fascia- Compravendita =950 €/mq - Locazione 3,40 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 800 €/mq - Locazione 2,70 €/mq mese;

- Valori OMI 2° semestre 2024 - Comune: PALOMBARA SABINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIUSEPPE GARIBALDI) - Codice zona: B1- Microzona: 0- Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico -Valore di mercato = 700-1000 €/mq

-Valori locazione 3,50-5,00 €/mq mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

#### ESITO DELLA STIMA

Valutata positivamente la posizione dell'immobile nel centro abitato di Palombara Sabina con servizi facilmente accessibili; valutato invece negativamente lo stato conservativo e manutentivo fatiscente, le rifiniture e gli impianti tecnici obsoleti e di livello scarsissimo, considerato che le superfici vendibili ridotte massimizzano i valori unitari; si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 800,00 per la compravendita e 3,00 €/mq/mese per la locazione.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 46 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

#### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

**Valore ordinario  $V_0$  = 800,00€/mq x 46 mq = € 36.800,00**

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i$  = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato  $CM = SL * \text{valore unitario} = 46 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 138,00$

$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 138,00 * (1 - 0,35) = \text{€ } 1.076,40$

**Valore ordinario  $V_{ocr} = \text{€ } 1.076,40 / 0,03 = \text{€ } 35.880,00$**

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = \frac{V_o + V_{ocr}}{2} = (\text{€ } 36.800,00 + \text{€ } 35.880,00) / 2 = \text{€ } \underline{\underline{36.340,00}}$$

### **RIDUZIONE PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI**

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

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 36.340,00) = € 3.634,00

**V ridotto = € 36.340,00 - € 3.634,00 = € 32.700,00**

### **DETRAZIONE PER REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE**

Dal valore immobiliare precedentemente determinato, si stima necessario detrarre analiticamente i seguenti oneri:

1. il costo per i lavori edili di adeguamento igienico-sanitario, quantificato in € 3.000,00;
2. gli oneri per la pratica di regolarizzazione edilizia - comprensivi di sanzioni amministrative, diritti di istruttoria e competenze professionali per il tecnico incaricato - stimati complessivamente in € 2.500,00;



3. le spese per l'aggiornamento della documentazione catastale e per la voltura dell'intestazione, inclusi i tributi dovuti all'Agenzia delle Entrate per i servizi catastali, l'imposta di bollo e le relative competenze tecniche, stimati in € 800,00.

Lavori edili di adeguamento igienico sanitario	€ 3.000,00
Pratica edilizia di regolarizzazione difformità	€ 2.500,00
Aggiornamento catastale	€ 800,00
<b>Tot</b>	<b>€ 6.300,00</b>

**V ridotto detratti costi di = € 32.700,00 - € 6.300,00€ = € 26.400,00**

**LOTTO UNICO - Prezzo base d'asta: € 26.400,00**

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.

Palestrina, il 29/05/2025

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

Ing. Ceci Giampiero

**ELENCO ALLEGATI:**

- RGEI 174-2024\_All.Anagrafici.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Atto di provenienza.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Catastali.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Fotografico professionale.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Quotazioni immobiliari.pdf
- RGEI 174-2024\_All.Richiesta accesso agli Atti UTC.pdf