TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E.

promossa da

MAIOR SPV
Codice fiscale: 04951650268
VIA VITTORIO ALFIERI N.1
CONEGLIANO

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2022 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

INCARICO

In data 12/09/2022, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con piccola corte di pertinenza ubicato a Rignano Flaminio (RM) - via Zandonai 5, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento, posto al piano terreno, composto da ingresso, w.c., disimpegno e due camere, con annessa piccola corte di pertinenza di mq.12 .

Si precisa che anche se catastalmente l'immobile risulta ubicato in via Tonica Facchinaccia snc , in realtà l'accesso all'immobile avviene da via Zandonai 5. Nell'atto di compravendita viene indicato come toponimo antecedente a via Zandonai 5, via Tonica Facchinaccia snc.
Inoltre sui cancelli di accesso al fabbricato, non è presente il numero civico

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento con piccola corte di pertinenza ubicato a Rignano Flaminio (RM) - via Zandonai 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa, i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina anteriormente e posteriormente con la corte di pertinenza del fabbricato p.lla 217. Lateralmente confina con il sub.9 ed 11 della p.lla 217 come si può vedere nell'elaborato planimetrico allegato 7." Planimetrie catastali "2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	64,30 mq	1,00	64,30 mq	0,00 m	
Cortile	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**66,46 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**66,46 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **24/09/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 217, Sub. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 526,79 Piano T Graffato 524
Dal **24/09/1992** al **29/11/1999**		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 217, Sub. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

		Rendita € 526,79 Piano T Graffato 524
Dal **29/11/1999** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 217, Sub. 8 Categoria A7 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 59 mq Rendita € 526,79 Piano T
Dal **09/11/2015** al **21/11/2022**		Catasto **Fabbricati** Fg. 7, Part. 217, Sub. 8, Zc. U Categoria A7 Superficie catastale 59 mq Rendita € 526,79 Piano T Graffato 524

I titolari catastali corrispondono a quelli catastali

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	217	8		A7	U	4	59 mq	526,79 €	T	524

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si riscontrano le seguenti difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale :
- L'ambiente denominato cucina nella planimetria catastale nello stato di fatto ha subito un ampliamento allineandosi alla parte esterna del bagno, e da questo ambiente si accede all'unità immobiliare.
- L'accesso all'unità immobiliare presente nella planimetria catastale risulta chiuso, su quella parete è presente solo la finestra del bagno , che risulta più grande , nello stato attuale .
- La porta che nella planimetria catastale univa il locale pranzo con il locale cucina (ora ingresso) è stata chiusa
- Nel locale denominato camera è stato realizzato un tramezzo con porta pertanto il locale pranzo e la camera non sono più intercomunicanti , ma hanno un disimpegno che li separa .
- Il locale pranzo nello stato attuale è utilizzato come camera da letto .
-L'ambiente che catastalmente è denominato cucina è utilizzato come ingresso e non possiede gli impianti, necessari per installare una cucina .
- Esiste una porta di comunicazione con il sub 2 non oggetto di esecuzione immobiliare, che presumibilmente ospita la cucina che viene utilizzata dall'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata al sub.8 . Non è stato consentito alla scrivente C.T.U. l'accesso a questo locale dall' esecutata signora .
Da verifiche effettuate l'esecutata risulta essere comproprietaria anche del sub. 2 in quota pari a 1/12.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Si rileva inoltre che la p.lla 524 graffata al sub 8 non è individuabile né nell'estratto di mappa né nell'elaborato planimetrico.

Si precisa, come già specificato nell'atto di acquisto, che l'abitazione non è una villetta , anche se catastalmente è censita A/7, ma fa parte di un fabbricato di vetusta entità, da considerarsi appartamento economico - popolare .

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in vetuste condizioni, presenta segni di umidità, e necessita di manutenzione. Ci sono problemi con la gronda sul prospetto posteriore (lato ferrovia) che ha perdite e crea infiltrazioni di acqua nell'immobile, va probabilmente ripulita e riparata o sostituita, l'esecutata riferisce che se ne è già parlato insieme agli altri proprietari del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso indipendente rispetto alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, pertanto non ha parti in comune ad eccezione delle parti strutturali a confine con le altre unità immobiliari e della copertura dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita non sono riportate servitù.
Dall'analisi dello stato di fatto e dalla documentazione catastale si è rilevato che per accedere all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è necessario istituire una servitù di passaggio per l'accesso pedonale a favore della p.lla 743.

Costi indennità per servitù di passaggio:

Considerando che il sub oggetto di esecuzione per avere accesso dalla strada necessita almeno di un vialetto pedonale che dal cancello pedonale su via Zandonai porti alla zona di corte di pertinenza antistante l'accesso all'unità immobiliare identificata con il sub 8 della p.lla 217, passando sopra alla p.lla 743 di altra proprietà, sarà necessario calcolare il valore di questa servitù di passaggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Si considera quindi una fascia di terreno della larghezza di 1.50 m, in quanto passaggio pedonale dato che l'unità immobiliare ha una piccolissima corte di pertinenza e non ha posti auto scoperti assegnati né box auto, che passa sulla p.lla 743 e arriva alla corte dell'unità immobiliare stimata.

Il percorso pedonale che dal cancello di accesso su strada, passando attraverso la p.lla 743 arriva a toccare l'area del sub 8 p.lla 540 ha una lunghezza di 8.50 mt circa e una larghezza di circa 1,50 mt per una superficie di circa 13 mq.

L'indennità dovuta dal proprietario a favore del quale sia stata costituita la servitù di passaggio coattivo non è il corrispettivo dell'utilità conseguita dal fondo dominante, ma un indennizzo risarcitorio da ragguagliare al danno cagionato al fondo servente.

Per determinare questa indennità si deve considerare non solo il valore della superficie di terreno assoggettata a servitù, ma si deve valutare ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente in relazione alla sua destinazione a causa del transito di persone e veicoli.

Considerato che il percorso pedonale di accesso che porta al sub 8 è lo stesso che porta al resto del fabbricato visto che è in corrispondenza dell'unico cancello pedonale di accesso all'immobile si stima che il pregiudizio arrecato ai fondi serventi sia il minimo, essendo quest'area già destinata a viabilità all'interno del lotto, e viene stimato ad un 30% del valore delle rispettive superfici territoriali.

INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO:

L'indice di valutazione dei valori condominiali per la ripartizione dei millesimi riporta il giardino o corte di pertinenza al 10% del valore nominale dell'immobile, pertanto, se nel nostro caso ci troviamo con un valore dell'immobile di € 908,00 al mq, per la corte il valore stimato sarà di € 90,80 al mq.

Considerato che la p.lla 743 non ha sistemazioni a verde tipiche del giardino privato, si stima un deprezzamento del 30 % del valore dello stesso che risulterà avere quindi un costo di 63,56 €/mq

Pertanto il valore dell'indennità da corrispondere alla p.lla 540 sub 506 da parte dei lotti interclusi individuati, e quindi il deprezzamento di tale immobile a causa del disagio causato da detta servitù di passaggio sarà pari a:

mq 13x € 63,656= 826,28 approssimato ad **€ 826,00**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in muratura portante a sacco;
Esposizione: Gli affacci delle camere si trovano a nord, l'accesso al fabbricato e la finestra del bagno si trovano a sud;
Altezza interna utile: l'altezza interna utile è 2,75 mt ;
Str. verticali: Le strutture verticali sono in muratura portante;
Solai: i solai sono presumibilmente in putrelle e tavelloni ;
Copertura: La copertura del fabbricato è con struttura in legno ;
Manto di copertura: Il manto di copertura è costituito da coppi in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: Le pareti interne ed esterne presentano finitura ad intonaco tinteggiato;
Pavimentazione interna: la pavimentazione interna è in materiale ceramico;
Infissi esterni ed interni: le porte interne sono in legno, gli infissi sono in alluminio ;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, l'impianto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

riscaldamento è costituito da una caldaia a metano per acqua calda sanitaria e riscaldamento e i terminali sono costituiti da termosifoni in alluminio.

Gli impianti presenti nel sub 8 non sono indipendenti ma sono a servizio almeno anche del sub.2 , visto che di fatto i due sub. sono comunicanti, l'esecutata riferisce infatti che gli impianti sono in comune con altri proprietari di unità immobiliari presenti nel fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/06/1980** al **24/09/1992**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Bellucci	07/06/1980	6433	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	05/07/1980		14150
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma	27/06/1980	8947	4269
Dal **24/09/1992** al **29/11/1999**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Gilardoni C.A.	24/09/1992	20678	2860
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	01/10/1992		25545
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 2	02/10/1992	42832	1/v
Dal **29/11/1999**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Formica Franco	29/11/1999	19123	5210
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/12/1999	42270	27934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 21/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a ROMA il 11/04/2008
  Reg. gen. 22206 - Reg. part. 4822
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di Banco di Brescia San Paolo cab Società per Azioni
  Contro . _____ . ___ . ___
  Rogante: Not. Paoletti Anna Laura
  Data: 03/04/2008
  N° repertorio: 14974

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a ROMA il 22/03/2016
  Reg. gen. 13095 - Reg. part. 8908
  Quota: 1/1
  A favore di Banco di Brescia San Paolo cab Società per Azioni
  Contro
- **Atto esecutivo o cautelare Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a ROMA il 22/07/2022
  Reg. gen. 42867 - Reg. part. 30773
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

A favore di MAIOR SPV
Contro

- **Rettifica Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a ROMA il 30/09/2022
  Reg. gen. 54429 - Reg. part. 38973
  Quota: 1/1
  A favore di MAIOR SPV
  Contro
  Note: Rettifica a trascrizione n.30773 del 30.09.2022

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona B di P.R.G. sottozona B2 edilizia esistente e di completamento.
L'immobile risulta vincolato secondo la tavola B del P.T.P.R. trovandosi nelle seguenti zone:
- aree urbanizzate
- fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate
- vaste località con valore estetico tradizionale, bellezza panoramiche.

L'immobile si trova in zona:
- paesaggio insediamenti urbani secondo la tavola A del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nell'atto di compravendita risulta che l'immobile è stato edificato antecedentemente all'anno 1967, pertanto non sono indicati estremi di concessioni edilizie rilasciate.
Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire nessun fascicolo edilizio riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rendendo impossibile la verifica urbanistica, dalla struttura del fabbricato si presume che il fabbricato possa essere antecedente al 42 ma non se ne può avere la certezza assoluta, in ogni caso è possibile quantificare esclusivamente la sanabilità delle difformità catastali.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rileva la presenza di vincoli condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio con piccola corte di pertinenza (RM) - via Zandonai 5, piano T
  Appartamento, posto al piano terreno, composto da ingresso, w.c., disimpegno e due camere, con annessa piccola corte di pertinenza di mq.12 .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 524
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 29.907,00

COSTI PER SANARE LE OPERE ABUSIVE:

Come già specificato dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato possibile reperire i documenti edilizi o qualsiasi altra autorizzazione e concessione rilasciata per l'immobile oggetto di esecuzione in quanto l'epoca del fabbricato è presumibilmente antecedente al 1945.

L'unica planimetria valida per un confronto con lo stato di fatto è quella catastale da cui emergono le difformità già descritte.

Costi per sanare le suddette difformità:

- redazione di variazione catastale per le variazioni realizzate nella superficie residenziale dell'immobile;

I Costi per la redazione e presentazione della suddetta pratica sono i seguenti:

- Spese catastali per n°1 planimetrie € 50,00
- Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e successiva variazione catastale € 750,00;

Per un totale di € 800,00

TOTALE COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA' CATASTALI € 800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l' intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Tecnoborsa e dall' Agenzia delle Entrate.

Superficie commerciale 66,46 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approch) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.
Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.
Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.
Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.
Le fasi di stima sono le seguenti:
Determinazione della Consistenza;
Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;
Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;
Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;
Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.
Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Centrale/Centro Abitato (Corso Umberto I) - Rignano Flaminio":
OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato manutentivo conservativo normale per la fascia B1/Centrale/Centro abitato valori medi ordinari che vanno da un minimo di € 750,00/mq ad un Massimo di € 1.100,00/mq;
Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni civili in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di 713,00 €/mq ad un massimo di 1.069,00 €/mq.
Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :
Valore min = (750,00+713,00)/2 = 731,50 €/mq
Valore max = (1.100,00+1.069,00)/2 = 1.084,50 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 908,00 €/mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.
Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;
il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.
Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 25% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Rignano Flaminio che il coefficiente sia pari a 0.9.
(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, già analizzata e quantificata nella Parte Quarta della presente relazione).

Coefficiente di Vetustà:
Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:
-l'appartamento fa parte di un fabbricato molto vecchio in cattivo stato manutentivo e con problemi interni di muffa e infiltrazioni, oltre ai problemi di perdite dalla gronda
si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0.8.

Coefficiente di Esposizione:
Coefficiente legato al tipo di affaccio dell'immobile, essendo nel caso specifico l'affaccio posteriore quasi direttamente sui binari ferroviari, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,7.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE
?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=
= 908,00 * (0.9*0.8*0.7) = 457,63

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato arrotondato sarà pari a:

VUA= 450,00 €/mq

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell'immobile (VDM) oggetto di stima basterà :
VDM=VUA*Superficie Commerciale=450,00 €/mq*66,46 mq= 29.907,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Valore di mercato = € 29.907,00
Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :
€. 29.907,00
(euro ventinovemilanovecentosette/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 26.916,30 (euro ventiseimilanovecentosedici/30) ad un massimo di € 32.897,70 (euro trentaduemilaottocentonovantasette/70) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 03/04/2023.

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento su un livello munito di piccola corte di pertinenza
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 29.907,00
DECURTAZIONE DEL 10% PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI	€ 26.916,30
COSTI PER SERVITU' DI PASSAGGIO SU P.LLA 473 DI ALTRA PROPRIETA'	€ 826,00
COSTI PER SANARE CATASTALMENTE LE DIFFORMITA'	€ 800,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA' CATASTALI E DELL'INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO	€ 25.290,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% e dei costi per sanare abusi E COSTI DI SERVITù DI PASSAGGIO
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - via Zandonai 5, piano T	66,46 mq	450,00 €/mq	€ 29.907,00	100,00%	€ 25.290,00
				Valore di stima:	€ 25.290,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta collegato attraverso una porta al sub 2 non oggetto di esecuzione immobiliare.
Per l'accesso è necessario istituire una servitù di passaggio sulla p.lla 743 di altra proprietà e non oggetto di esecuzione.

Gli impianti dell'immobile non sono indipendenti ma comuni con una o più unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Il sub 524 graffato al sub 8 non è identificabile in alcun modo sulla cartografia catastale.

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 20/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ N° 9 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento con piccola corte di pertinenza ubicato a Rignano Flaminio (RM) - via Zandonai 5, piano T
  Appartamento, posto al piano terreno, composto da ingresso, w.c., disimpegno e due camere, con annessa piccola corte di pertinenza di mq.12 .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 524
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona B di P.R.G. sottozona B2 edilizia esistente e di completamento . L'immobile risulta vincolato secondo la tavola B del P.T.P.R. trovandosi nelle seguenti zone : - aree urbanizzate - fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezza panoramiche . L'immobile si trova in zona: - paesaggio insediamenti urbani secondo la tavola A del P.T.P.R.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - via Zandonai 5, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 217, Sub. 8, Categoria A7, Graffato 524	**Superficie**	66,46 mq
Stato conservativo:	L'immmobile risulta in vetuste condizioni, presenta segni di umidità, e necessita di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento, posto al piano terreno, composto da ingresso, w.c., disimpegno e due camere, con annessa piccola corte di pertinenza di mq.12 .		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dall'esecutata e i suoi familiari		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: OCCHIONERO ELSA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a1ea528b4bbe3be3c84c19e2c1bee9