
TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G.E.I. 245/2024

PARTE CREDITRICE: **PRELIOS CREDIT SERVICING SPA**

Non in proprio ma quale mandataria di ALTEA SPV S.R.L.

c/o Avv. Giuseppe CANNAROZZO – giusepppecannarozzo@legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE DEBITRICE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Giovanni Ruffa**

avvgiovanniruffa@puntopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 20



Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 245/2024	1
Incarico	3
Premessa	3
Localizzazione degli immobili	3
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Lotto unico	5
Confini	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato conservativo	7
Dati Catastali	7
Consistenza	10
Planimetria allo stato attuale	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità - Ispezioni ipotecarie	14
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	15
Stima	17
Lotto unico	18



All'udienza del 14/08/2024, il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email 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 22/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in forma telematica.

PREMESSA

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00012, località Setteville, trattasi di appartamento a destinazione residenziale con box auto; l'appartamento si trova in Via Giuseppe Gioacchino BELLI, 17- scala A, interno 1, piano Terra ed il box auto, interno 11 (indicato in catasto n.13), piano seminterrato.

Gli immobili risultano identificati in catasto tutti con il medesimo subalterno, come segue:

Bene immobile 1- Box auto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 105 - Sub: 72 cat. C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, cl.8

Bene immobile 2- Unità abitativa identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 105 - Sub: 7 - cat. A2 - Abitazione di tipo civile, cl.2, vani 5,5

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

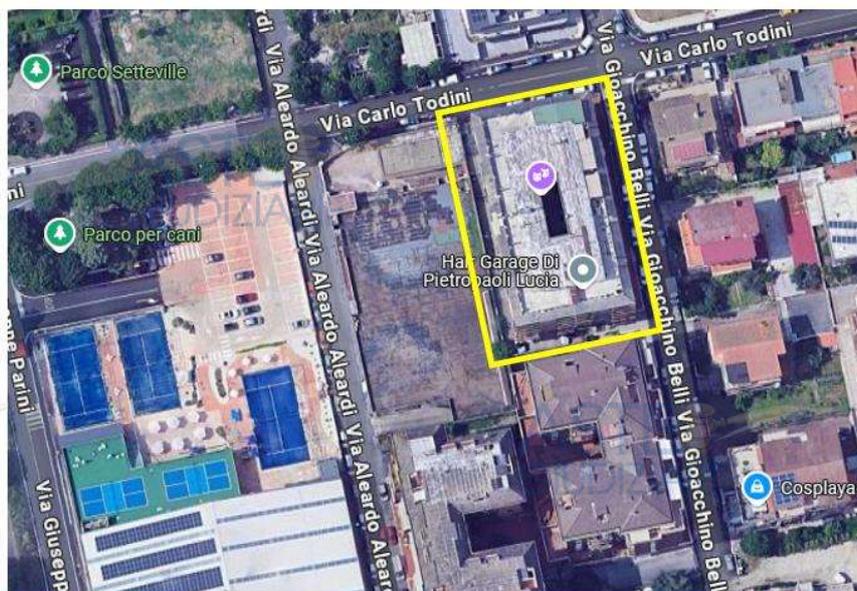
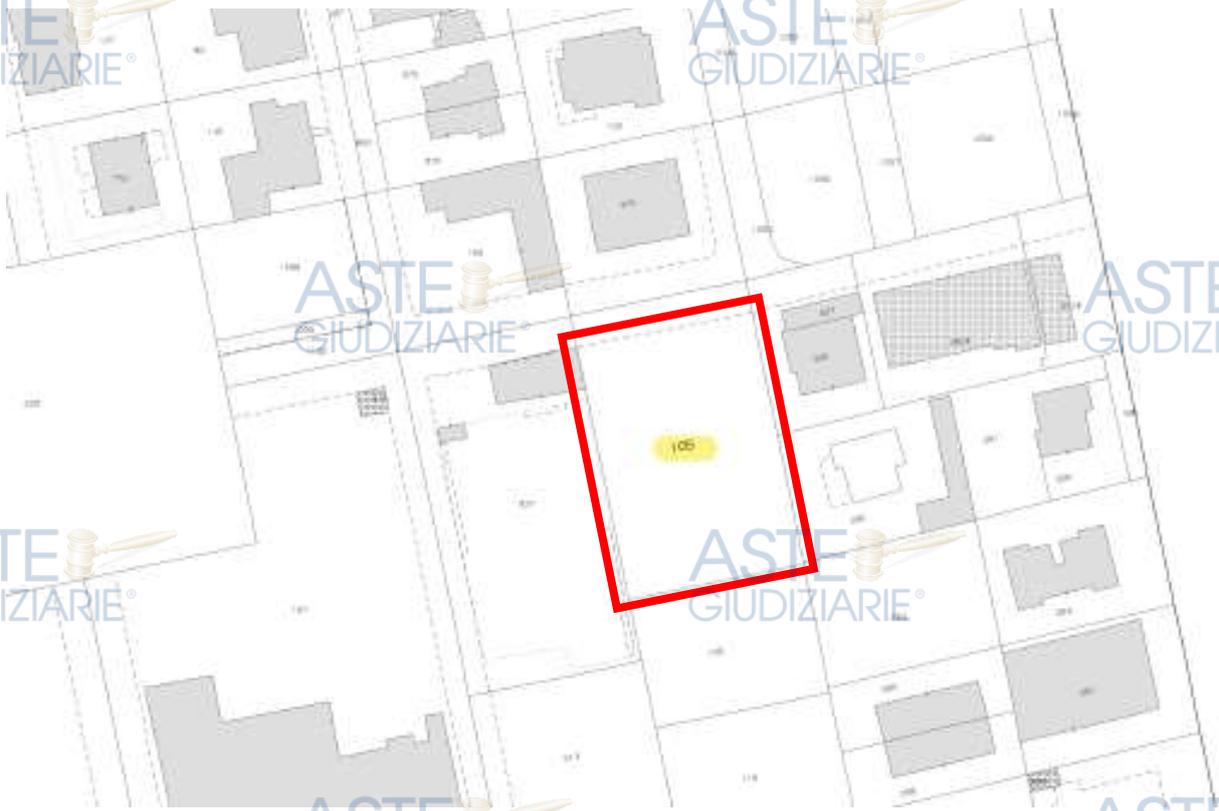


Foto satellitare





Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

•

(Proprietà ¼ ciascuno)

•

Proprietà ½

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

•

Proprietà ½ in comunione dei beni (Proprietà ¼ ciascuno)

•

Proprietà ½

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

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE 1- Box auto identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 105 - Sub: 72 cat. C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 15 mq, cl.8.

BENE IMMOBILE 2- Unità abitativa identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E263) Prov. Roma, Sezione urbana: MAR - Foglio: 11 - Particella: 105 - Sub: 7 - cat. A2 - Abitazione di tipo civile, cl.2, vani 5,5

CONFINI

L'Atto di provenienza di sotto in stralcio, riporta i seguenti confini:

BENE IMMOBILE 1- Box auto



A/27 - classe ...
 piano T, interno 1, scala A, ...
 - locale garage della superficie di metri quadrati 13
 (quindici) circa sito al piano terra distinto con l'interno
 numero tredici, a confine con corridoio condominiale, posto
 auto interno numero dodici, posto auto interno numero
 quattordici, posto auto interno numero quindici, salvo altri.
 immobiliare è censita nel Catasto dei

BENE IMMOBILE 2- Unità abitativa

17 e precisamente:
 - appartamento posto al piano terra della scala "A" distinto
 con l'interno numero 1 (uno), composto da ingresso, tre
 camere, cameretta, cucina, bagno e balcone a livello, a
 confine con appartamento interno numero due della scala B,
 locale negozio interno numero uno, vano ascensore, salvo
 altri.
 immobiliare è censita nel Catasto dei

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento e della presente relazione sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) - 00012, località Setteville, trattasi di appartamento a destinazione residenziale con box auto; l'appartamento si trova in Via Giuseppe Gioacchino BELLI, 17- scala A, interno 1, piano Terra ed il box auto interno 11 (indicato in catasto interno 13), piano seminterrato.

La zona periferica a breve distanza dalla capitale e dai centri urbani di Guidonia e Tivoli è raggiungibile con l'autostrada A24 o con la strada statale S.S.-5 Tiburtina, presenta buona accessibilità carrabile dalle infrastrutture viarie principali e poi attraverso viabilità locale, buona possibilità di parcheggio nelle vicinanze, servizi di prima necessità raggiungibili a piedi nella frazione di Setteville, discreta presenza di verde nelle vicinanze.

Le rifiniture dei prospetti sono in cortina laterizia e basamento in lastre di travertino fasce marcapiano, lunghi balconi caratterizzano le facciate copertura piana a terrazzo con torrini a servizi.

L'unità abitativa è distribuita con un ampio soggiorno, separata dall'ingresso da un basso muretto divisorio, ampio disimpegno, cucina, 2 camere da letto tutti con balcone, bagno e ampio ripostiglio, mono affaccio verso la via Belli;

Buona luminosità degli ambienti principali, il bagno, il corridoio ed il ripostiglio sono dotati di finestre alte che consentono aerazione degli ambienti,



Rivestimenti della cucina e del bagno a piastrelle, pavimentazioni in pasta di marmo, nei balconi in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, finestre con vetro singolo, oscuramento a tapparelle in pvc, porte interne tamburate.

Impianto termoautonomo con generatore a caldaia e scalda-acqua sanitaria a gas, termosifoni in alluminio, condizionatori negli ambienti principali; impianto elettrico gas, idrico e fognario completi, citofono.

La zona è servita da tutte le reti, acqua, gas, luce, smaltimento reflui.

Nel piano seminterrato è dislocata l'autorimessa, con box auto e antistante area di manovra, accessibile da rampa carrabile e pedonale dall'interno del cortile del fabbricato; il box auto oggetto di procedura è dislocato all'angolo, individuato con numero 11, ed è un ambiente unico piuttosto alto 3,50 ml dotato di illuminazione con contatore a diffalco, le rifiniture sono minimali, pavimento in battuto di cemento, saracinesca in alluminio, pareti intonacate.

Data la posizione al piano terra, sebbene leggermente rialzato, l'immobile presenta barriere architettoniche facilmente superabili con apposizioni di rampe.

[ALLEGATO - Fotografico]

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo degli interni dell'appartamento è discreto, le rifiniture tuttavia sono in gran parte riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato e quindi datate. A causa di infiltrazioni l'illuminazione del Box auto al momento del sopralluogo non era funzionante.

Lo stato conservativo degli esterni è medio.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Codice:E263B) - Provincia di ROMA

Bene immobile 1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	105	72	1	C6	8	15 mq	17 mq	68,17 €	S1

Indirizzo catastale:

Via Giuseppe Gioacchino BELLI, 6, interno 13, piano seminterrato

Intestatari catastali:

Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

- I

- Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con

Proprietà 2/4.

Bene immobile 2

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	105	7	1	A2	2	5,5 vani	116 mq	610,71 €	T

Indirizzo catastale:

Via Giuseppe Gioacchino BELLI, 17- scala A, interno 1, piano Terra

Intestatari catastali*:

N.B. *Non risulta volturata l'intestazione

Corrispondenza catastale

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto e nell'atto di pignoramento.

In visura catastale l'immobile al subalterno 7, appartamento, NON risulta volturato in favore degli esecutati, mentre risulta correttamente volturato il subalterno 72.

Il box auto viene indicato nel condominio con l'interno 11 mentre in catasto risulta il n.13

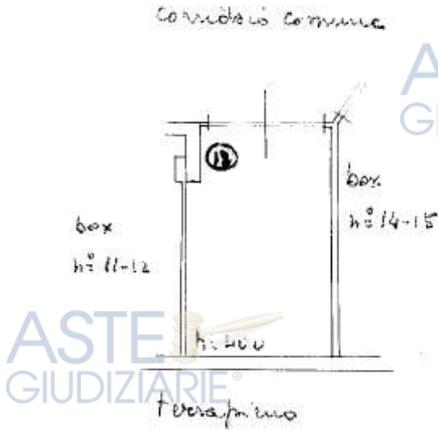
Il civico dell'androne condominiale è il 17, nell'autorimessa non vi è numero civico.

Le planimetrie catastali risultano conformi.

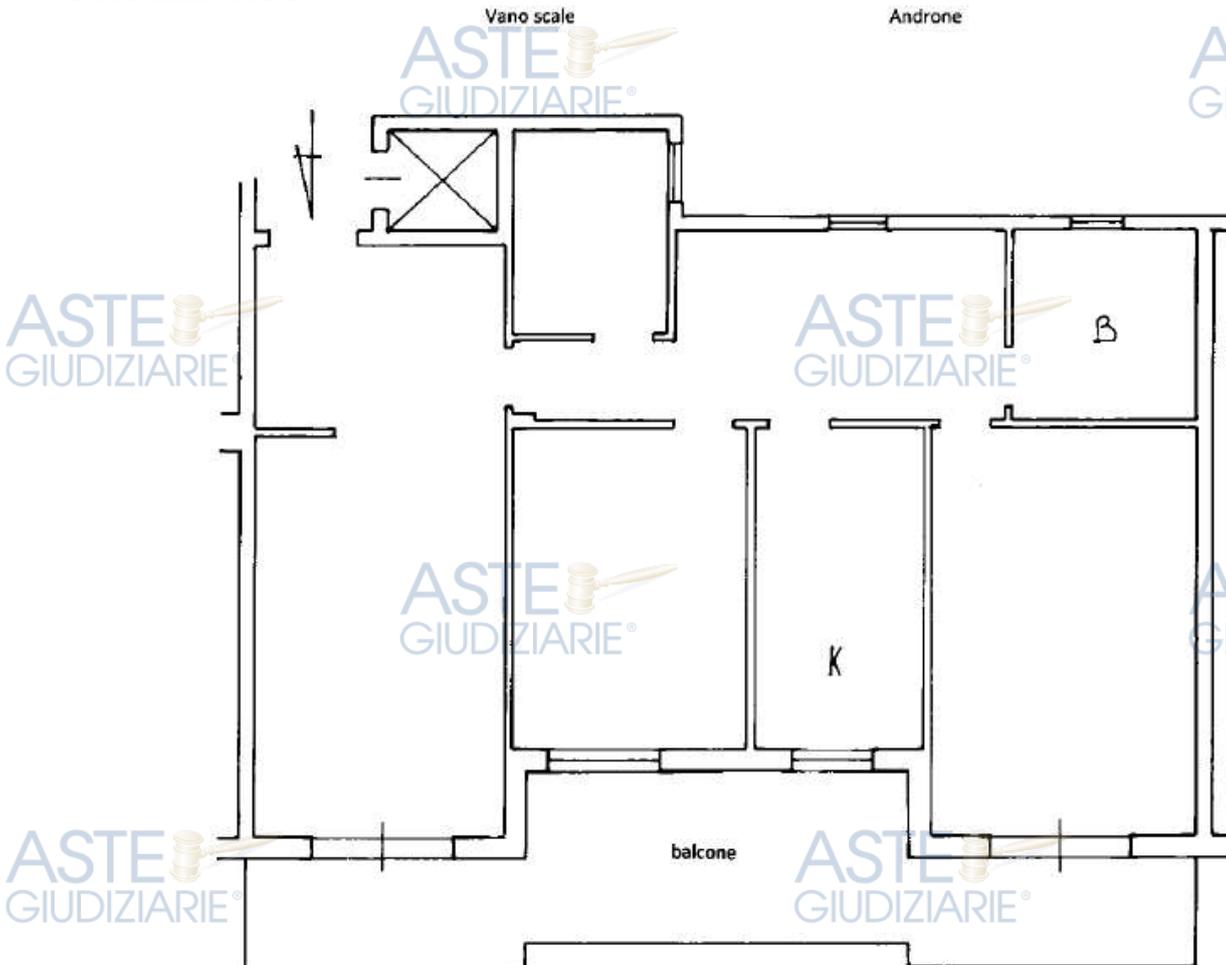
Il fabbricato non risulta inserito nella mappa catastale.



Bene immobile 1



Bene immobile 2



[ALLEGATO - Catastali]

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

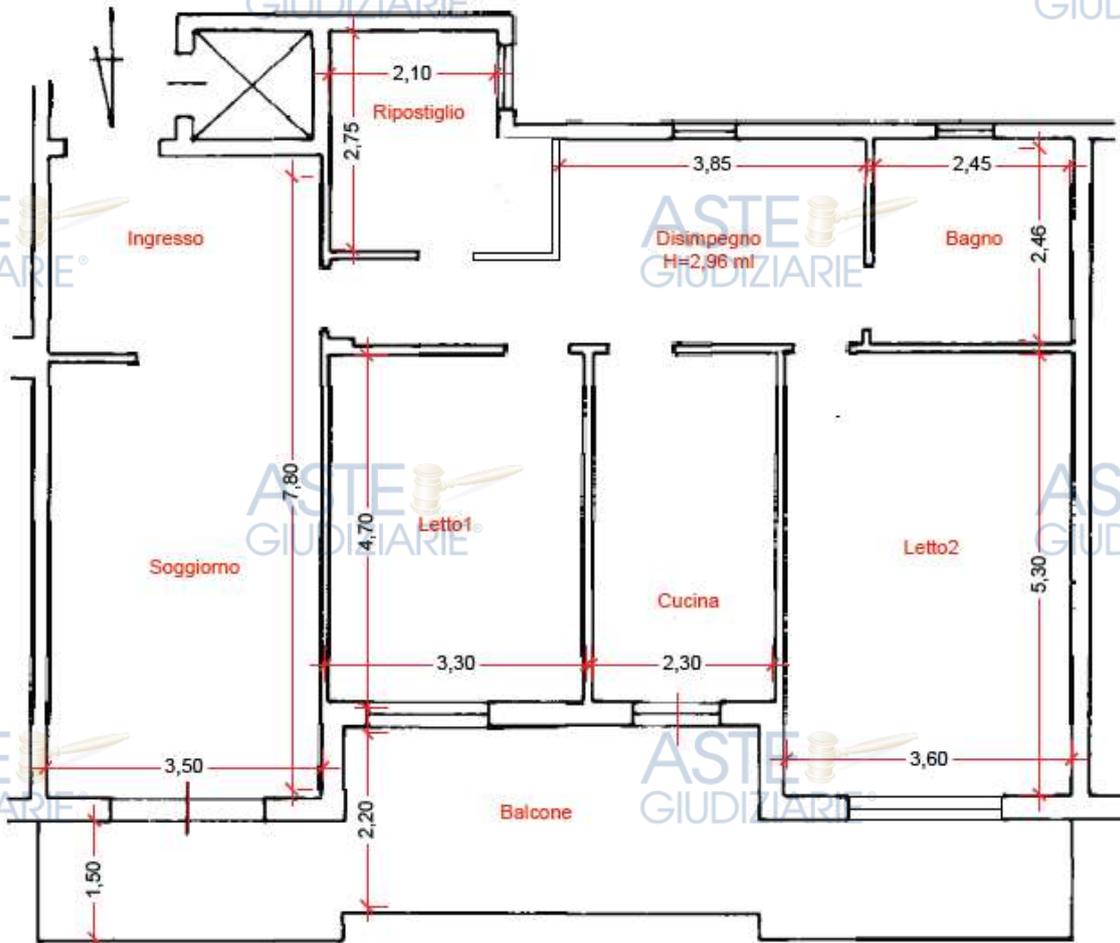
La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato e calcolata come nello schema che segue:

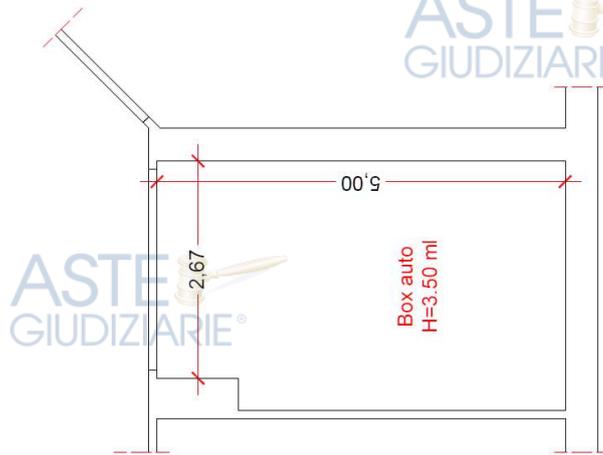
R.g. E.I. 245/2024- Guidonia (Rm) - Foglio 11 - Particella 105- sub 7-sub 72

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie
	Lorda mq		Convenzionale mq
ingresso/soggiorno	32	1	32
disimpegno	15	1	15,0
letto1	16	1	16,0
cucina	11	1	11,0
letto2	20	1	20,0
bagno	6,50	1	6,5
ripostiglio	8	1	8,0
balcone	25	0,3	7,5
Box auto	17,0	0,5	8,5
Totale superficie convenzionale			116
Totale superficie convenzionale box auto:			8,50
Totale superficie convenzionale Bene immobile 1-2:			124,50

Superficie lorda convenzionale/vendibile: 125 mq (arrotondata)

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE





VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente ad oggi non esattamente quantificabili.

[ALLEGATO — **Oneri condominiali**]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

È stata richiesta attestazione di esistenza/inesistenza usi civici presso il competente Ufficio Comunale non è mai stata riscontrata.

[ALLEGATO — **Istanza attestazione usi civici**]

Con Deliberazione CC n_33_2017, che si allega alla presente, il Comune di Guidonia Montecelio fra l'altro evidenzia quanto sotto in stralcio:

- DI DARE ATTO che per l'intero territorio comunale di Guidonia Montecelio la Regione Lazio, con Decreto del Presidente n. T00013 del 22-01-2015, trasmesso con nota regionale n. 50372 GR/04/19 del 30.01.2015 acclarata al protocollo comunale al n. 9969 del 05.02.2015, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico, affermando che il Comune potrà attestare l'inesistenza dei diritti civici nel rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica nonché nell'ambito dei procedimenti di pianificazione urbanistica e programmazione territoriale, qualora richiesti;

Da tale ultimo atto deriverebbe l'insussistenza di usi civici sugli immobili oggetto della presente.

[ALLEGATO — **Deliberazione CC n_33_2017 - Comune di Guidonia Montecelio**]

Non emergono in atti diritti da censo, livello.



STATO DI OCCUPAZIONE

In sede del sopralluogo, del 17/09/2024 era presente sui luoghi uno degli esecutati che consentiva l'accesso al fine di esperire le attività peritali e di custodia; le unità appaiono occupate dalla famiglia proprietaria.

L'accesso agli Atti presso l'ufficio Stato Civile - Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio evidenzia che negli immobili risiede la famiglia esecutata dal 17/08/2007 ad oggi.

N.B. Non è stato ancora possibile verificare lo stato civile dell'esecutato

N.B. risultano coniugati nell'Ambasciata delle Filippine a Roma. Non è stato ancora possibile verificare il regime dei beni al momento dell'acquisto dell'immobile la richiesta va inoltrata all'Ambasciata.

In sede di stipula dell'atto di compravendita l'esecutato ha dichiarato di essere di stato civile libero; hanno dichiarato di essere coniugati in comunione dei beni.

[ALLEGATO -Accesso Atti Ufficio anagrafe-Stato civile]

L'accesso agli presso l'Ufficio del registro dell'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza contratti di locazione riferisce che i soggetti esecutati non sono partecipanti di alcun contratto di locazione.

[ALLEGATO -Ag. Entrate Registro-Contratti locazione]

PROVENIENZE VENTENNALI

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

A la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, la quota pari a 2/4 di piena proprietà degli immobili Guidonia Montecelio Foglio 11 Particella 105 Sub 7 Particella 105 Sub. 72 è pervenuta per atto di compravendita del 14/05/2007 Repertorio n.11881/8641 a rogito Notaio GADDI Carlo, trascritto il 16/05/2007 al Reg. Gen. 39450 e Reg. Part. n.19315 da la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, dei predetti immobili, è pervenuta con Atto di compravendita del 23/07/ 1974 Repertorio n.7617/3267 a rogito Notaio Nicola Villani, trascritto il 06/08/1974 al Reg. Gen. 17025 e Reg. Part. n.14106 da

N.B. Non è stato ancora possibile accertare lo stato civile ed il regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto.

Per quanto sopra i passaggi negli atti risultano essere:

•

e

Proprietà ½ in comunione dei beni (Proprietà ¼ ciascuno)

Proprietà ½

•

1/1 in comunione dei beni

Proprietà

•

- Proprietà 1/1

[ALLEGATO_ Atto di acquisto-**Provenienza**]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 10/12/2024, per immobile, con identificativo catastale senza e con sezione urbana, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 19315 Registro Generale 39450 Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 11881/8641 del 14/05/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/05/2007 - Registro Particolare 11515 Registro Generale 39451 Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 11882/8642 del 14/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/10/2009 - Registro Particolare 35441 Registro Generale 67873 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/555 del 17/06/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/07/2024 - Registro Particolare 27204 Registro Generale 36910 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2270 del 11/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - **Ispezione ipotecaria**]



INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verifiche di esistenza Licenze, Concessioni, permessi o altre pratiche edilizie o titoli edilizi riguardanti l'immobile oggetto di causa è stato inviato in data 11/09/2024 protocollata al n. 106030, la stessa è stata completata con pagamento dei diritti e riferimenti catastali; dopo l'istruttoria risulta correttamente accolta in data 02/10/2024, una successiva integrazione, a seguito del reperimento dell'Atto di provenienza e quindi dei riferimenti ai titoli edilizi in esso contenuti, è stata inviata con Pec del 23/10/2024 ed accolta al protocollo n.114350 del 23/10/2024.

Il sottoscritto non è stato però ancora convocato presso gli uffici comunali per la verifica dei suddetti titoli.

Nell'atto di provenienza è stato possibile verificare che l'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato realizzato con Licenza di costruzione n. 47 del 28/03/1969 e dichiarata abitabile in data 11/01/1972, come di seguito evidenziato in stralcio.

Bella n. 47 del 28/03/1969
58,17.
ARTICOLO 2) La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 40 della Legge numero 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni, attesta che quanto oggetto del presente atto è stato costruito in virtù di regolare licenza edilizia numero 47, rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio (RM) in data 28 marzo 1969.
La parte venditrice garantisce che le porzioni immobiliari in contratto non hanno subito interventi edilizi soggetti a licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire.
La parte venditrice dichiara che la licenza di abitabilità relativa alle porzioni immobiliari in oggetto è stata rilasciata dal Comune di Guidonia Montecelio in data 11 gennaio 1972.

Dalle visure catastali emerge che il costruttore potrebbe essere 'Rotomir immobiliare con sede in Roma' che ha costituito l'immobile in catasto fabbricati in data 15/03/1971 e depositato le planimetrie di uuu, come di sotto in stralcio.

MODULARIO
F. Cat. S. T. 246

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. V (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

ASTE GIUDIZIARIE®

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(L. DEL REGO LEGGE 11 APRILE 1969, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di
Data
Allegat

Data presentazione: 15/03/1971 -

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 in parte all'interno delle aree Sistema del Paesaggio degli Insediamenti Urbani

-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area è sottoposto ai Vincoli ricognitivi di piano in quanto compresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 41 delle NTA del PTPR *'fasce di rispetto beni puntuali diffusi archeologici e storici punti di interesse archeologico'* e ai sensi dell'art. 45 *'fasce di rispetto linee archeologiche tipizzate'*.

Tav.A



Tav.B



Per quanto sopra si dichiara che:

- La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono state reperite certificazioni relative agli impianti.
- Non è stato reperito attestato di prestazione energetica APE .
- Sono presenti vincoli paesaggistici.

[ALLEGATO - Atto di provenienza]

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di 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 2023) -
Settore nord est Guidonia Montecelio- C47:

Abitazioni di I fascia- Compravendita = 1.450 €/mq - Locazione 4,90 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.100 €/mq - Locazione 3,5 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2024 - Comune: Guidonia Montecelio

Fascia/zona:Suburbana/MARCO/SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-ALBUCCIONE

- Codice zona: E6 - Microzona: 8 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico - Valore di mercato= 1200- 1800 €/mq-

- Valori locazione = 5,30 – 7,80 €/mq mese

LOTTO UNICO

Considerati positivamente la posizione dell'immobile in zona periferica ma a breve distanza dalla capitale e dai centri urbani di Guidonia e Tivoli facilmente raggiungibili con viabilità primaria, autostrada A24 e S.S.-5 Tiburtina, la vicinanza con servizi di prima necessità raggiungibili a piedi nella frazione di Setteville, la dotazione di box auto e comunque la buona possibilità di parcheggio della zona, la discreta presenza di verde nelle vicinanze. Valutati inoltre positivamente le rifiniture del fabbricato, la buona luminosità degli ambienti principali e la dotazione di ampi balconi e tuttavia valutata negativamente lo stato delle rifiniture interne datate in quanto riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato; si è ritenuto congruo il valore unitario di €/mq 1300,00 per la compravendita e 5,00 €/mq/mese per la locazione.

Considerato inoltre che la superficie commerciale è stata determinata nel paragrafo corrispondente della presente relazione in 125 mq, si procede come segue per la determinazione del più probabile valore di compravendita.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 1300,00\text{€/mq} \times 125 \text{ mq} = \text{€ } 162.500,00$$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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* valore unitario = 125mq * 4,50 €/mq = € 625,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 625,00*(1-0.35) = € 4.875,00

Valore ordinario Vo_{CR} = € 4.875,00/0,03 = € 162.500,00

I valori determinati come sopra coincidono pertanto il più probabile valore dell'unità immobiliare:

V = € 162.500,00

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

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% (€ 162.500,00) = € 16.250,00

V ridotto= € 162.500,00 - € 16.250,00=€ 146.250,00 (arrotondato)

Dal suddetto valore si dovranno detrarre eventuali costi di regolarizzazione urbanistica

Prezzo base d'asta: € 146.250,00

La vendita potrebbe essere assoggettata ad iva nei casi previsti per legge.

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, li 14/12/2024

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

Ing. Ceci Giampiero



ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 245-2024_All.AG_EN-Locazione.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Anagrafici .pdf
-  RGEI 245-2024_All.Atto di provenienza.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Catastali.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Fotografie professionali.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Richiesta accesso atti Titoli edilizi.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Richiesta Anagrafici .pdf
-  RGEI 245-2024_All.Richiesta Attestazione usi civici.pdf
-  RGEI 245-2024_All.Usi civici-Deliberazione CC n_33_2017.pdf

