
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



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.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2019 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

All'udienza del 10/02/2020, 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 20/02/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44

DESCRIZIONE

L'immobile consiste in una porzione di un fabbricato rurale risalente al 1881, la porzione oggetto di esecuzione è stata realizzata negli anni 30, in aderenza al corpo principale, e si sviluppa su un solo livello posto al Piano terra con portico e corte di pertinenza.

L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno da cui si accede, alla cucina abitabile, ad una camera da letto e ad un bagno. L'unità immobiliare e la sua corte di pertinenza risultano lotto intercluso in quanto per raggiungere la strada bisogna attraversare altre tre proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44

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 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'esecutata non è coniugata.



CONFINI

L'unità immobiliare identificata con il sub 503 della p.lla 676 confina con il sub 3 che è costituito dal corpo di fabbrica principale, e con il sub 1 rappresentato dal terreno circostante all'immobile ed alla sua corte di pertinenza.

L'accesso all'immobile avviene attraverso due cancelli, uno pedonale ed uno carrabile che insistono su Via Colle Afri al civico 44, una strada carrabile porta all'edificio ed all'unità immobiliare oggetto di esecuzione che ha un ingresso indipendente dal resto del fabbricato ed una sua corte di pertinenza.

Questa strada carrabile attraversa, partendo dal cancello d'ingresso su strada, prima la p.lla 128 poi la p.lla 675 e infine il sub 1 della p.lla 676 che costituisce la corte di pertinenza della restante parte di fabbricato non soggetta ad esecuzione, pertanto il lotto risulta essere intercluso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,14 mq	60,65 mq	1,00	60,65 mq	3,00 m	Terra
Loggia	39,01 mq	39,65 mq	0,40	15,86 mq	3,00 m	Terra
Giardino	296,84 mq	296,84 mq	0,18	53,43 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				129,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,94 mq		
arrotondamento				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/07/2018 al 16/10/2020	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si



Dal' 11/02/2016 all' 11/07/2018	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si
Dal' 10/02/2015 all' 11/02/2016	[REDACTED] proprietà per 9/10	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si
Dal' 30/10/2014 all' 11/02/2016	[REDACTED] proprietà per 1/10	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si
Dal' 30/10/2014 all' 10/02/2015	[REDACTED] proprietà per 9/10	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si
Dal' 15/05/2014 all' 30/10/2014	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 503 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano Terra Graffato si
Dal 15/07/2004 al 15/05/2014	[REDACTED] proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 501 Categoria A4 Cl.5, Cons. 2,5 Rendita € 86,51 Piano Terra Graffato si
Dal 02/10/1997 al 15/07/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 676, Sub. 501 Categoria A4, Cons. 5 Rendita € 86,51 Graffato si

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	12	676	503		A3	2	3,5		180,76€	T	Con corte di pertinenza stesso sub 503
--	----	-----	-----	--	----	---	-----	--	---------	---	--

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

- la stanza d'ingresso nel catastale è denominata cucina invece nello stato di fatto si tratta di un soggiorno;
- la cucina si trova nella stanza alla sinistra del soggiorno (dove si trova l'ingresso);
- nella planimetria catastale il portico si ferma prima della fine della facciata del fabbricato, nello stato di fatto invece si sviluppa lungo tutta la facciata d'ingresso;
- nella cucina sono presenti tre finestre mentre sulla planimetria catastale ne sono riportate soltanto 2 anche se attualmente una delle finestre del prospetto laterale e per la precisione proprio quella riportata sulla planimetria catastale è stata chiusa solo internamente da una lastra di cartongesso per rendere arredabile quella parte di parete, mentre all'esterno si vede l'infisso completo di persiane.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567 c.p.c. e si è visto che esisteva congruenza, al momento del pignoramento, tra eseguita e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

L'immobile è in buono stato, usato come seconda abitazione dall'esecutata, non risulta quindi affittato a terzi.

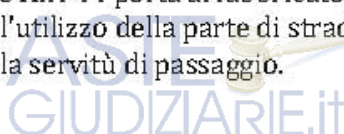
STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, è completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.

PARTI COMUNI

Le parti comuni tra l'immobile oggetto di esecuzione ed il corpo di fabbrica principale al quale questo è stato costruito in aderenza risultano essere la strada di accesso al complesso, che dal cancello di Via Colle Afri 44 porta al fabbricato.

Per l'utilizzo della parte di strada che attraversa altre p.lle o sub sarà calcolato il valore dell'indennizzo per la servitù di passaggio.



L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere totalmente indipendente dal resto del fabbricato, pur essendo attaccato a quest'ultimo, in quanto ha tre prospetti liberi tra cui quello col porticato e l'ingresso, e solo il prospetto di fondo rispetto all'ingresso confina con gli ambienti del fabbricato originario.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza, censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato.

Per quanto riguarda le servitù, trattandosi di lotto intercluso rispetto alla strada, si è calcolato il valore dell'indennizzo spettante ad ogni sub o p.lla da attraversare per consentire l'accesso dalla strada all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come di seguito riportato:

Costi indennità per servitù di passaggio:

Considerando che il sub oggetto di esecuzione immobiliare comprende una porzione di un fabbricato esistente costituita da un'unità immobiliare indipendente con una sua area esterna di pertinenza, e che per raggiungere questa unità immobiliare indipendente dalla strada c'è bisogno di passare attraverso altre due particelle di altra proprietà, si procede qui di seguito ad individuare il valore di detta servitù di passaggio per l'accesso al lotto esaminato che risulta quindi essere intercluso.

Nello specifico il sub 503 (unità immobiliare oggetto di esecuzione comprensiva della sua area esterna di pertinenza) viene raggiunto passando attraverso la p.lla 128, la p.lla 675, e attraverso il sub 1 della stessa p.lla 676 che rappresenta la corte di pertinenza della restante parte di fabbricato non soggetta ad esecuzione immobiliare.

Le suddette particelle 128 e 675 e il sub 1 della p.lla 676, costituiscono il terreno che circonda tutto il complesso residenziale individuato con la p.lla 676, e si estendono intorno al sub 503 della p.lla 676 fino alla strada di accesso alla proprietà.

La strada carrabile che dal cancello di accesso su strada arriva a toccare l'area di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione individuata con il sub 503 ha una lunghezza di 50 mt circa e una larghezza di circa 3,5 mt per una superficie di circa 175 mq.

Questa superficie, che individua l'area soggetta a servitù di passaggio, risulta essere così suddivisa:

- Mq 52,50 per il sub 1 della p.lla 676 (corte di pertinenza del fabbricato)
- Mq 80,50 per la p.lla 675 (vigneto)
- Mq 42,00 per la p.lla 128 (vigneto)

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 raggugiare 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 la strada di accesso che porta al sub 503 è la stessa che porta al resto del fabbricato 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 PER IL TRATTO DI STRADA SUL SUB 1 DELLA P.LLA 676:

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 € 665,00 al mq, per la corte il valore stimato sarà di € 66,50 al mq.

Considerato che ci troviamo in zona agricola e che il terreno che costituisce questa corte di pertinenza è di fatto trattato analogamente al resto del terreno circostante identificato catastalmente come vigneto, e non si ravvisano sistemazioni a verde tipiche del giardino privato, si stima un deprezzamento del 50 % del valore dello stesso che risulterà avere quindi un costo di 23,25 €/mq

Pertanto il valore dell'indennità da corrispondere alla p.lla 675 sarà pari a:

mq 52,50x € 23,25= 1.220,62 approssimato ad **€ 1.220,00**

INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO PER IL TRATTO DI STRADA SULLA P.LLA 675:

Secondo i dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i terreni agricoli classificati come vigneto gli utimi dati reperibili riguardanti il 2019 per la Regione Agraria n°7 che comprende il comune di Galliciano nel Lazio è riportato il valore di € 34.000 all'ettaro ovvero € 3,4 al mq.

Considerando l'andamento del mercato immobiliare e analizzando i costi effettivi di vendita odierni di terreni analoghi nella stessa zona si può stimare un costo al mq del terreno pari ad € 10,50 che considerando un incremento del 30% per il danno subito dal fondo servente arriva ad una stima al mq di € 13,65 per la porzione di terreno interessata dalla servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla strada al sub 503.

Pertanto il valore dell'indennità da corrispondere alla p.lla 675 sarà pari a:

mq 80,50x € 13,65= 1.098,82 approssimato ad **€ 1.100,00**

INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO PER IL TRATTO DI STRADA SULLA P.LLA 128:

Secondo i dati dell'Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per i terreni agricoli classificati come vigneto gli utimi dati reperibili riguardanti il 2019 per la Regione Agraria n°7 che comprende il comune di Galliciano nel Lazio è riportato il valore di € 34.000 all'ettaro ovvero € 3,4 al mq.

Considerando l'andamento del mercato immobiliare e analizzando i costi effettivi di vendita odierni di terreni analoghi nella stessa zona si può stimare un costo al mq del terreno pari ad € 10,50 che considerando un incremento del 30% per il danno subito dal fondo servente arriva ad una stima al mq di € 13,65 per la porzione di terreno interessata dalla servitù di passaggio per garantire l'accesso dalla strada al sub 503.

Pertanto il valore dell'indennità da corrispondere alla p.lla 128 sarà pari a:

mq 42,00x € 13,65= 573,30 approssimato ad **€ 573,00**

TOTALE INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO € 2.893,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in c.a.

Esposizione: facciata principale con portico a Nord-Ovest

Altezza interna utile: 3,00 m.

Str. verticali: tamponature esterne in muratura portante in blocchi di tufo, tramezzature interne in foratini

Solai: in putrelle e tavelloni

Copertura: a tetto

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: Pareti intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: materiale ceramico simil cotto

Infissi esterni ed interni: infissi in alluminio smaltato con persiane ad ante esterne in cucina e soggiorno, infissi in legno in camera da letto e bagno, porte interne in legno di castagno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto idrico e termico con caldaia autonoma e termosifoni, impianto di videosorveglianza, presenti 2 condizionatori a split uno in cucina ed uno in soggiorno

Terreno esclusivo: Corte di pertinenza lastricata intorno ai tre lati liberi della porzione di immobile che costituisce l'unità immobiliare oggetto di esecuzione

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da affittuari, viene utilizzato saltuariamente esclusivamente dall'esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1998 al 15/07/2004	[REDACTED] proprietaria per 1/5; [REDACTED] proprietaria per 1/5; [REDACTED] proprietario per 1/20; [REDACTED] proprietario per 1/5; [REDACTED] proprietaria per 1/5; [REDACTED] proprietaria per 1/20; [REDACTED] proprietaria per 1/10. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/03/1998	11	17599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2004 al 30/10/2014	[REDACTED] proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO SCATTONE	15/07/2004	34548	8962
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/07/2004	26333	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2013	[REDACTED]	ISCRIZIONE CONTRO - ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo a favore della Sig.ra [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE	31/05/2013	12950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 30/10/2014 al 11/02/2016	[REDACTED]	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		RIZZO CINZIA	30/10/2014	3027	1672	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ROMA 2	11/11/2014	31534		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 10/02/2015 al 11/02/2016	[REDACTED]	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		RIZZO CINZIA	10/02/2015	3140	1734	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ROMA 2	10/02/2015	3230		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/02/2016	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Cinzia Rizzo	11/02/2016	3514	1949	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		ROMA 2	12/02/2016	4245		
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 11/07/2018	[REDACTED]	COMPRAVENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Cinzia	11/07/2018	4377	2432	



		Rizzo			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/07/2018	37372	26009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma 1	26/07/2018	21827	1T
Dal 11/07/2019		TRASCRIZIONE CONTRO - Verbale di Pignoramento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale	13/06/2019	2876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/07/2019	35385	24656
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** di 1° grado iscritta a garanzia di mutuo fondiario Presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/02/2016 reg. gen. 6264, reg. part.889
Importo complessivo € 111.000,00
A favore di Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l.
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 14/02/2019
Reg. gen. 7226 - Reg. part. 1048
Importo: € 20.950,00

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/05/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 11/07/2019
Reg. gen. 35385 - Reg. part. 24656
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in Zona E di P.R.G. - Agricola.

Nelle Tavole A e B del P.T.P.R. l'immobile ricade in zona neutra, non è pertanto vincolato paesaggisticamente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta costruito in aderenza ad un corpo di fabbrica principale risalente al 1881, l'unità immobiliare è stata costruita in data antecedente al 1967 come riportato nell'atto di proprietà, e secondo informazioni reperite e vista anche l'epoca dell'edificio principale è stata probabilmente costruita antecedentemente al 1942, pertanto può considerarsi legittimo dal punto di vista urbanistico pur non essendoci traccia di concessioni edilizie rilasciate. Il certificato di Agibilità non è mai stato richiesto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE che è stato allegato all'atto di compravendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44
L'immobile consiste in una porzione accorpata ad un fabbricato risalente al 1881, la porzione oggetto di esecuzione è stata realizzata negli 30 in aderenza al corpo principale e si sviluppa su un solo livello posto al Piano Terra con portico e corte di pertinenza. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno da cui si accede sia alla cucina abitabile che ad una camera da letto e ad un bagno.
Trattasi di lotto intercluso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 676, Sub. 503, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 86.450,00

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.

Le consistenze sono così calcolate considerando il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

Destinazione comm.(mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente dest.	Sup.
Piano Terra s.r.	60,65	1	60,65
Portico P.T.	9,65	0,40	15,86
Giardino	296,84	0,18	53,43
Totale			129,94

Arrotondato Totale 130,00 di Superficie Commerciale

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 Approach) 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 "Zona R1 extraurbana/rurale, - Galliciano nel Lazio":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate che ci presenta per la tipologia abitazioni in villa o villino in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari che vanno da un minimo di €. 1.300,00/mq ad un Massimo di €.1.800,00/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in villa o villino in stato manutentivo conservativo normale valori medi ordinari da un minimo di €.1.122,00/mq ad un massimo di €.1.553,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = $(1300+1122)/2 = 1.211,00 \text{ €/mq}$

Valore max = $(1800+1553)/2 = 1.676,50 \text{ €/mq}$

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: 1.443,75 €/mq 1.444,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

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 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Galliciano che il coefficiente sia pari a non più di 0,8.

(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:

-i manufatti in questione sono in buono stato manutentivo;

si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,0.

Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile, essendo nel caso specifico l'affaccio completamente aperto su un paesaggio di campagna, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1,0.

Coefficiente di Classe demografica:

Coefficiente legato alla grandezza del Comune in base al numero degli abitanti, essendo nel caso specifico Galliciano nel Lazio un comune con circa 6326 abitanti e quindi con un numero di abitanti inferiore a 10.000, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,80.

Coefficiente di Livello di Piano:

Coefficiente legato alla posizione dell'unità immobiliare rispetto ai piani dell'edificio, essendo nel caso specifico l'unità immobiliare tutta a Piano Terra, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,90.

Coefficiente di Classe Catastale:

Coefficiente legato alla classe catastale dell'unità immobiliare che in questo caso risulta essere la A4, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,80.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE

$$= 1444 * (0,8*1,0*1,0*0,8*0,9*0,8) = 665,39 \text{ arrotondato } 665,00 \text{ €/mq}$$

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

$$\text{VUA} = 665,00 \text{ €/mq}$$



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:

665,00€/mq*130,00 mq= 86.450,00

Valore di mercato = € 86.450,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a:

€ 86.450,00

(euro Ottantaseimilaquattrocentocinquanta/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 € 77.805,00 (euro settantasettemilaottocentocinque/00) ad un massimo di € 95.095,00 (euro novantacinquemilanovantacinque/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 16/10/2020.

PARTE SETTIMA

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE Villino
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE € 86.450,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 5%
PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI € 82.127,00
VALORE INDENNITA' PER SERVITU' DI PASSAGGIO € 2.893,00

Dopo quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatole.

Tivoli, 29/07/2021

Il C.T.U.

Arch. Elsa Occhionero

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44	130,00 mq	665,00 €/mq	€ 86.450,00	100,00%	€ 86.450,00
Valore di stima:					€ 86.450,00

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.

Tivoli, li 29/07/2021



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visure storiche p.lla 676 sub 1; p.lla 675 e p.lla 128; elaborato planimetrico p.lla 676.
- ✓ Elaborato Grafico con indicazione aree individuate soggette a servitù di passaggio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44
L'immobile consiste in una porzione di un fabbricato rurale risalente al 1881, la porzione oggetto di esecuzione è stata realizzata negli anni 30 in aderenza al corpo principale e si sviluppa su un solo livello posto al Piano terra con portico e corte di pertinenza. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno da cui si accede da un lato alla cucina abitabile, dall'altro ad una camera da letto e ad un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 676, Sub. 501, Categoria A4.
Trattasi di lotto intercluso.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona E di P.R.G. - Agricola. Nelle Tavole A e B del P.T.P.R. l'immobile ricade in zona neutra, non è pertanto vincolato paesaggisticamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 246/2019 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Galliciano nel Lazio (RM) - Via Colle Afri 44		
Dritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - FG 12, Part. 676, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	130,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo, è completamente arredato e dotato di tutti i servizi necessari.		
Descrizione:	L'immobile consiste in una porzione di un fabbricato rurale risalente al 1881, la porzione oggetto di esecuzione è stata realizzata negli anni 40/50 in aderenza al corpo principale e si sviluppa su un solo livello posto al piano terra con portico e corte di pertinenza. L'unità immobiliare è costituita da un soggiorno da cui si accede da un lato alla cucina abitabile, dall'altro ad una camera da letto e ad un bagno. Trattasi di lotto intercluso.		
Vendita soggetta a IVA:	NC		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 14/02/2019
Reg. gen. 7226 - Reg. part. 1048
Importo: € 20.950,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 31/05/2013

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 11/07/2019
Reg. gen. 35385 - Reg. part. 24656
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

