

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Ing. Ceci Giampiero,

nell'Esecuzione Immobiliare

**R.G.E.I. 279/2023**

PARTE CREDITRICE: **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**

PARTE DEBITRICE:

PARTE CREDITRICE: BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.  
c/o Avv. Ferruccio Ugo Ettore SALETTI  
[ferrucciugoettore.saletti@milano.pecavvocati.it](mailto:ferrucciugoettore.saletti@milano.pecavvocati.it)

PARTE DEBITRICE:  
Intervenuto con l'Avv. Giuseppe Marino  
[c/o avv.giuseppemarino@pecavvocaticassino.it](mailto:c/o_avv.giuseppemarino@pecavvocaticassino.it)

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Stefano CORRIVETTI  
[stefano.corrivetti@pecavvocatitivoli.it](mailto:stefano.corrivetti@pecavvocatitivoli.it)

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>R.G.E.I. 279/2023</b> .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Lotto unico .....	5
Confini .....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Livello qualitativo e Stato conservativo .....	6
Planimetria allo stato attuale .....	6
Consistenza e superfici convenzionali vendibili.....	7
Dati Catastali .....	9
Censo, livello, usi civici.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze ultraventennali dei beni.....	12
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	13
Regolarità edilizia.....	14
Stima .....	17
<b>Lotto UNICO</b> .....	18



Con provvedimento del 02/03/2024 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), email [ing.ceci@gmail.com](mailto:ing.ceci@gmail.com), PEC [ing.ceci@pec.it](mailto:ing.ceci@pec.it), Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.; nei termini previsti accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

**PREMESSA**

I beni immobili oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione sono siti nel Comune di PISONIANO (Rm), in Via Empolitana, 63-Piano:2-Interno 4, trattasi di un appartamento a civile abitazione.

L'Immobile è identificato in catasto come segue:

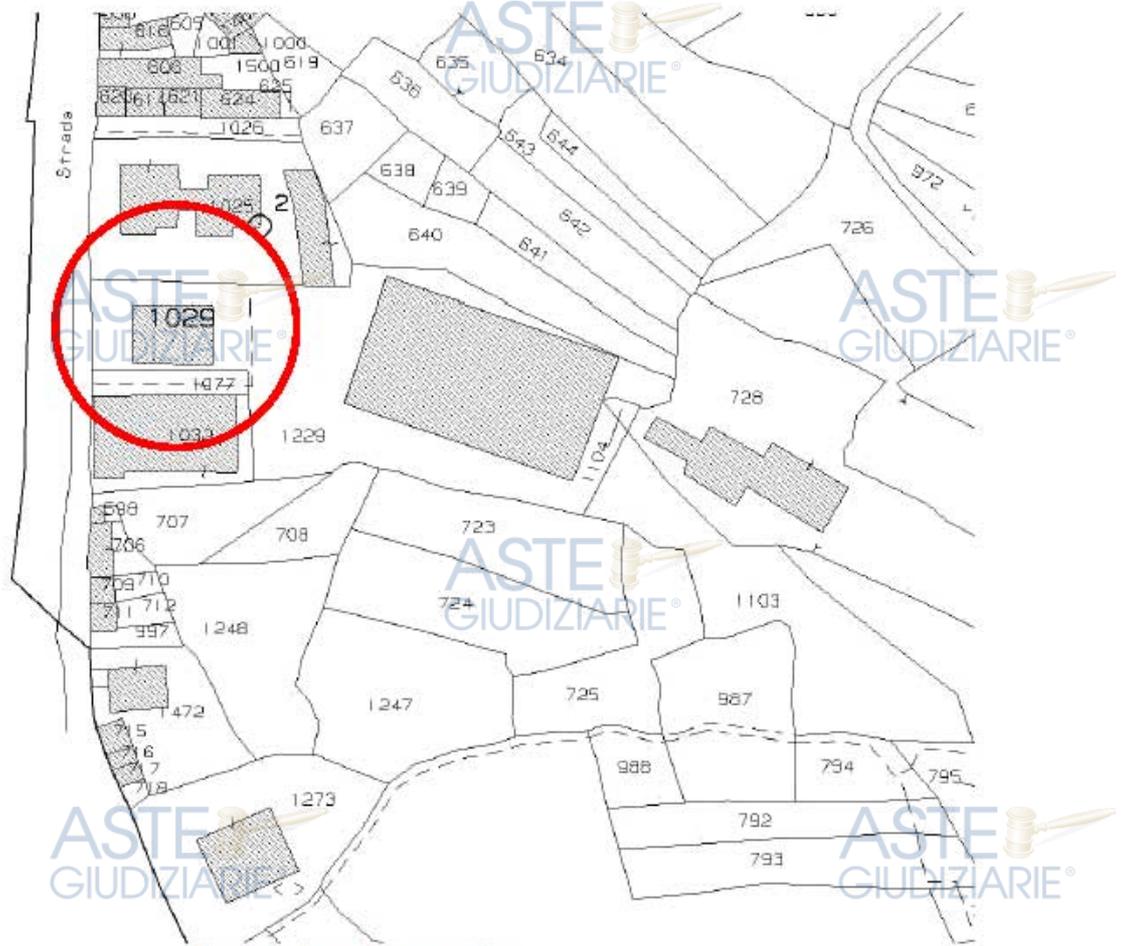
**Bene immobile unico** -Catasto Fabbricati di PISONIANO (Rm), Foglio: 11 - Particella: 1029 - Sub: 4; cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita di Euro 142,03

Di seguito l'identificazione nelle foto satellitari e catastali:



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. Nel Fascicolo della procedura è presente la Certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano intestati come segue:

-

Quota 1/1 di Piena Proprietà

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-

Quota 1/1 di Piena Proprietà

**Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:**

## LOTTO UNICO

**BENE IMMOBILE** - Appartamento a civile abitazione situato nel Comune di PISONIANO (Rm), in Via Empolitana, 63-Piano 2 - interno 4.

Immobile identificato in Catasto Fabbricati di PISONIANO (Rm), Foglio: 11- Particella:1029 - Sub: 4; cat. A/4, classe 2, vani 5, rendita di Euro 142,03

## CONFINI

L'Appartamento a civile abitazione al piano 2 interno 4 identificato in Catasto Fabbricati di Pisoniano (RM) al Foglio 11 - Particella 1029- Sub 4 confina con appartamento al subalterno 3 distinto con il numero interno 3, con vano scala, distacchi su via Empolitana e corte e aree a giardino del fabbricato.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato nel Comune di PISONIANO (Rm), in Via Empolitana, 63 - Piano 2-interno 4, trattasi di un appartamento a civile abitazione.

Il fabbricato è posto in zona urbana, a pochi minuti a piedi dal centro storico con servizi ed infrastrutture e attività commerciali di prima necessità raggiungibili direttamente, trattasi di contesto urbano a media densità edilizia in prossimità della viabilità principale costituita dalla provinciale Empolitana con edifici per lo più a tre piani fuori terra con ampie zone lasciate a verde a media acclività.

5 di 20

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli sui quali sono collocate 6 unità abitative, ovvero due per ogni piano, oltre al sottotetto e seminterrato dove si trovano locali accessori; il fabbricato è dotato di un corpo scala privo di ascensore. L'accesso al fabbricato avviene da aree esterne in parte pavimentate ed in parte lasciate a verde in uso comune, in posizione depressa rispetto al piano stradale.

Il fabbricato ha forma regolare, facciate con rifinitura ad intonaco tinteggiato in giallo e basamento rivestito in pietra naturale, copertura a tetto a falde inclinate coperte da tegole laterizie. La struttura è in muratura portante, i solai latero cementizi.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina abitabile con camino, soggiorno con un piccolo balcone, due camere da letto e bagno.

Gli ambienti sono bene aeroilluminati dalle finestre. Altezza interpiano rilevata 2,85 ml, con alcuni ambienti controsoffittati a circo 2,60 ml.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, nei bagni i rivestimenti sono in mosaico, nell'angolo cottura a piastrelle così come le pavimentazioni, le finestre sono in legno con vetro singolo oscurate da persiane, esclusa quella del bagno sostituita con infisso nuovo in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato, i parapetti del balcone a ringhiera metallica.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui completi, termoautonomo con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio e termoarredo nel bagno. Impianto citofonico.

La zona è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui.

Non è stato possibile acquisire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per la posizione al secondo piano in fabbricato privo di ascensore e per la presenza della scala di accesso al cortile, al momento l'unità immobiliare non è facilmente accessibile a persone con ridotta capacità motoria.

[ALLEGATO - Fotografico]

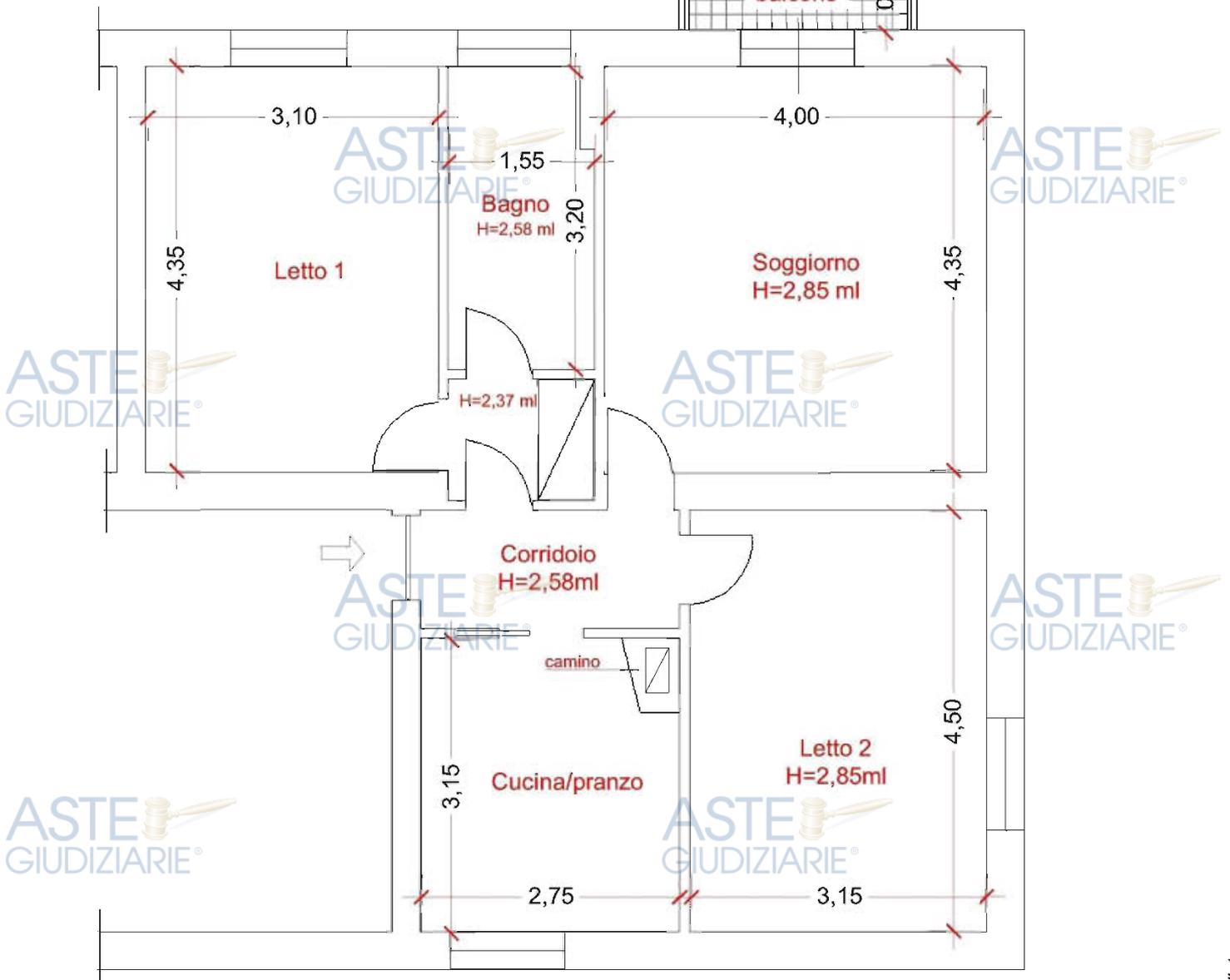
### LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '60 con qualità edilizia e delle strutture nella media della zona ma con rifiniture minimali. Lo stato di conservazione del fabbricato è discreto, tuttavia nei prospetti si rileva qualche problematica da cattivo deflusso delle acque meteoriche con formazione di macchie e qualche distacco di intonaco dai frontalini dei balconi.

Lo stato manutentivo degli interni è buono, sono visibili segni di una avvenuta ristrutturazione di alcune rifiniture originarie.

### PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE

6 di 20



### CONSISTENZA E SUPERFICI CONVENZIONALI VENDIBILI

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.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

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

R.g. E.I. 279/2023 - Pisoniano - Foglio 11 - Particella 1029 sub 4						
Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Ingresso, corridoio	3,8	3,9	1	3,9	2,58 ml	2
Cucina	8,51	10,5	1	10,5	2,85 ml	2
Soggiorno	17,4	22	1	22	2,85 ml	2
Disimpegno	2,1	2,5	1	2,5	2,37 ml	2
Letto 1	13,3	16,5	1	16,5	2,85 ml	2
Letto 2	14,2	18,2	1	18,2	2,85 ml	2
Bagno	4,8	6,1	1	6,1	2,58 ml	2
Balcone	2,3	2,5	0,3	0,75		2
Totale superficie utile interna:				64,11		
Totale superficie utile accessoria:				2,3		
Totale superficie convenzionale:				80,45		80

Superficie lorda convenzionale vendibile = **80 mq** (arrotondata)

**DATI CATASTALI**

**BENE IMMOBILE - Appartamento a civile abitazione**

**Catasto Fabbricati del Comune di Pisoniano (Codice: G704) Provincia di ROMA**

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	1029	4		A4	2	5 vani	67 mq	142,03 €	2

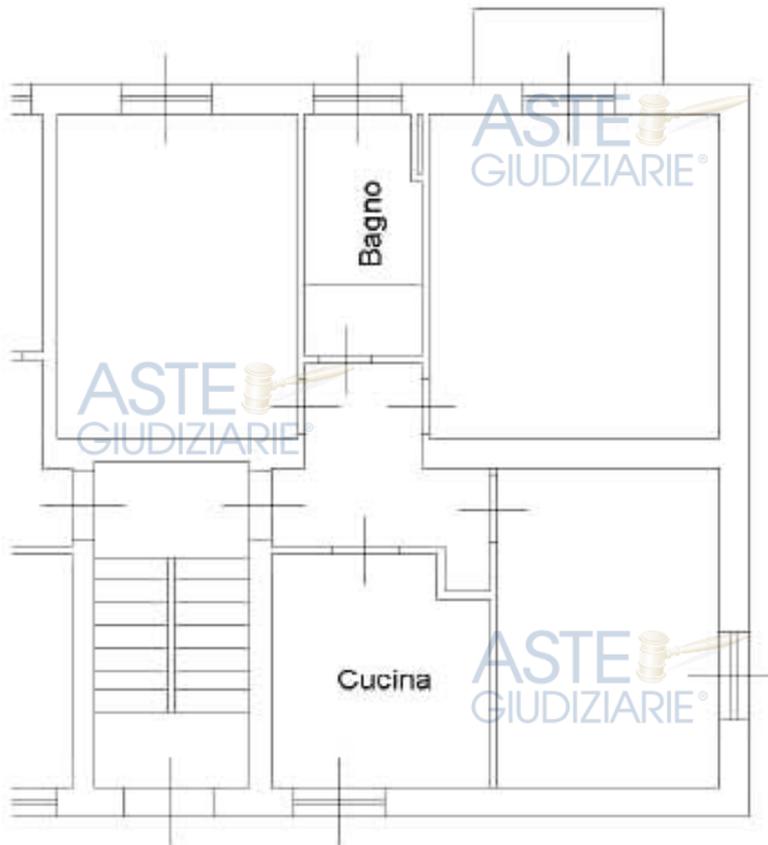
**Indirizzo catastale:** Via Empolitana 63,- interno 4- piano 2;

**Intestatari catastali:**

**Proprietà 1/1**

**Pianimetria catastale di u.l.u.:**

PIANO SECONDO  
Int. 4  
h=3.00



### **Corrispondenza catastale**

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

Dal confronto tra planimetria di uiv e stato attuale si rilevano modeste modifiche della distribuzione interna.

### **Storia catastale**

In catasto Fabbricati il sub 4 della Particella 1029 del Foglio 11 permane invariato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, risulta una variazione solo per presentazione di planimetria mancante del 28/07/2003 pratica n.760089 (n.36979.1/2003).

In catasto Terreni la Particella 1029 del foglio 11, in qualità ente urbano di 155 mq, risulta invariata dall'impianto meccanografico del 02/04/1984.

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Demanio dello Stato-Filiale di Roma si rileva che alla data del 15/12/1965 il fabbricato risultava già individuato con la particella 1029 mentre l'area di pertinenza risultava corrispondere alla particella 705 di totali 448 mq. Si confrontino i seguenti stralci planimetrici.

**N.B.** Da quanto sopra, ovvero dal raffronto tra gli Atti di provenienza e documenti catastali emerge che con la Particella 1029 risulta identificato il solo fabbricato e non anche l'area di pertinenza del fabbricato come in uso reale fin dall'edificazione; la stessa, tuttavia, appare rappresentata con linea tratteggiata nell'estratto di mappa. Per come desumibile dagli atti apparrebbe che l'iter di accatastamento del fabbricato con la corte di pertinenza non sia stato ben completato.

Un aggiornamento catastale alla luce dei documenti reperiti consentirebbe un migliore inquadramento dello stato di fatto e la correzione dell'incongruenza.



Rappresentazione del lotto nel progetto originario - Estratto di mappa EDM attuale

[ALLEGATO - Catastali]

10 di 20

## CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 22/03/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Pisoniano attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento; istanza accolta con protocollo 1191 del 03/04/2024. Richiesta sollecitata più volte per le vie brevi e per Pec in data 04/06/2024 accolta con protocollo 2146 del 05/06/2024.

Ad oggi non si ha alcun riscontro da parte degli uffici comunali.

[ALLEGATO – **Istanza attestazione Usi Civici, censi, livelli**]

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito un Condominio, pertanto, non vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'appartamento è inserito in fabbricato formato da diverse unità immobiliari, vi sono da considerare, quindi, spese per la gestione delle parti comuni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del primo sopralluogo eseguito in data 24/04/2024 non è stato possibile accedere all'immobile per assenza dell'esecutato. L'accesso è invece regolarmente avvenuto il 13/05/2024 alla presenza dell'esecutato, l'appartamento era ammobiliato ed occupato da effetti personali.

Con l'accesso agli atti presso l'anagrafe comunale per la richiesta dei certificati di residenza storici, stato di famiglia, e stato civile è stato potuto verificare che:

- l'esecutato risulta residente nel Comune di POMEZIA (RM), in viale Odisseo n. 7 interno 13, c.a.p. 00071 dal 21/01/2014 ad oggi; pertanto, **l'esecutato non risulta residente nel bene staggito;**
- alla data dell'acquisto del bene, così come alla data del 11/04/2024 in cui si è effettuato accesso agli atti anagrafici, l'esecutato risultava di Stato civile libero.

[ALLEGATO – **Certificati anagrafici**]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Registro Roma 3 di competenza per Pisoniano, effettuata al fine di verificare l'esistenza contratti di locazione degli immobili, è stata inviata in data 02/04/2024 e protocollata al n.63076 del 03/04/2024; la stessa in pari data è stata inoltrata da quest'ultimo Ufficio al competente Ufficio di Pomezia. Ad oggi non si ha ancora alcun riscontro.

[ALLEGATO – **Istanza Ag. Entrate - Locazione**]



Dal certificato notarile in Atti si evince che l'immobile è pervenuto all' esecutato con l'Atto notarile pubblico di Compravendita Rep. 9 del 28/09/2004 a rogito Dr.ssa Grazia Trabucco trascritto in data 03/11/2004 al Reg. Gen. n.62769 e Reg. Part. n.38540, tra il Comune di Pisoniano per i diritti di 1/1 di piena proprietà e \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

[ALLEGATO -Atto di compravendita - Provenienza Dari]

Al Comune di Pisoniano l'immobile è pervenuto per Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito della Dr.ssa Grazia Trabucco rep. 8 del 18/12/2001; trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Roma 2 il 16/01/2002 ai nn. 1578/1181 dal Demanio dello Stato in quanto costruiti a totale carico dello Stato ai sensi della Legge n. 640 del 09/08/1954 'Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane'.

Dallo studio degli atti reperiti presso l'Agenzia del Demanio dello Stato - Filiale di Roma emerge che l'Ente ha acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato con l'Atto a rogito Notaio Vincenzo Butera del 13/09/1960 rep. 342059 divenendone proprietario, e successivamente dato in gestione all'IACP - Istituto Autonomo Case Popolari.

[ALL. -Atto di Provenienza Pisoniano\*reperito dal CTU Arch. Silvia Rossi nel fascicolo RGEI 361/2018]

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- \_\_\_\_\_ - Proprietà 1/1
- Comune di Pisoniano - C.F. 02846290589 - Proprietà 1/1
- Agenzia del Demanio dello Stato-Filiale di Roma C.F. 06340981007- Proprietà 1/1

Per completezza si evidenzia che dalla lettura dell'Atto di provenienza, di seguito in stralcio, si rileva quanto segue:

ASTE GIUDIZIARIE® PREMesso

che il Comune di Pisoniano è proprietario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Pisoniano Via Empolitana, 63 in seguito meglio descritto; \_\_\_\_\_

- che detto immobile è compreso ed individuato nel piano di vendita predisposto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28-09-2003 esecutiva ai sensi di legge;

- che l'Amministrazione intende alienare i predetti immobili in piena conformità e con l'osservanza delle norme contenute nella precitata deliberazione; \_\_\_\_\_

**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 01/08/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

Comune di: PISONIANO(RM)  
Catasto: F Foglio: 11 Particella: 1029 Subalterno: 4

**– Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input checked="" type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 16/01/2002 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 1578 Pubblico ufficiale TRABUCCO GRAZIA Repertorio 8 del 18/12/2001 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare 38540 Registro Generale 62769 Pubblico ufficiale TRABUCCO GRAZIA Repertorio 9 del 28/09/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 27923 Registro Generale 40120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3609 del 20/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
4	<input checked="" type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 20/03/2023 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 15480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 188/2017 del 04/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3158 del 2017
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 09/08/2023 - Registro Particolare 33698 Registro Generale 47185 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2873 del 21/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**N.B.** Al n.3 della lista risulta un Pignoramento precedente trascritto con formalità n. Reg. Gen 40120 e Reg. Part. 27923 del 07/08/2018, dalla Relazione del Custode giudiziario Avv. Stefano Corrivetti emerge che la Procedura è stata iscritta presso il Tribunale di Tivoli al n. R.G.E.I. 361/2019, ma dichiarata estinta dal G.E. Dott. F. Lupia in data 14/02/2020.

**[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]**

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

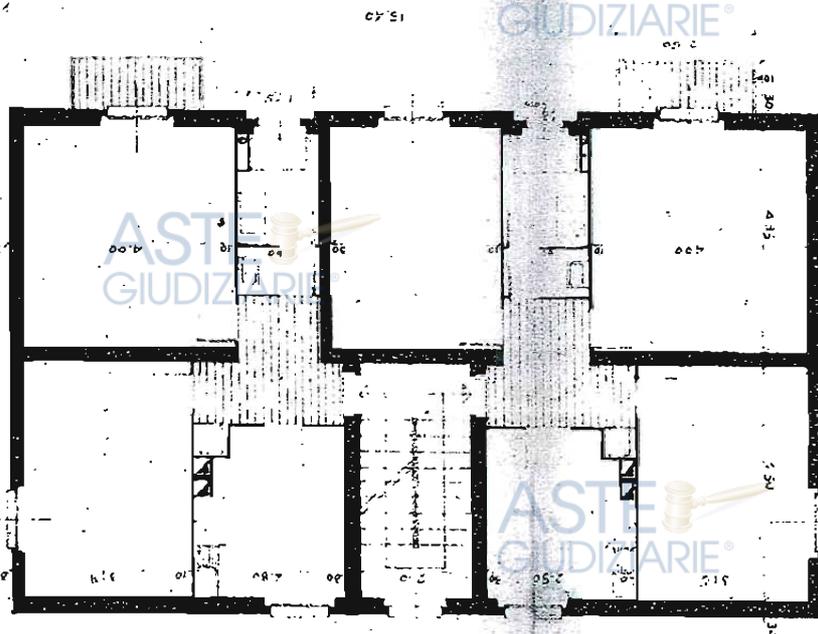
L'accesso agli Atti presso l'Ufficio tecnico comunale del Comune di Pisoniano ha consentito di reperire gli atti di trasferimento dell'immobile ma non i titoli edilizi; peraltro il competente Ufficio Tecnico ha dichiarato di non essere in possesso di altra documentazione.

Dalla lettura dei suddetti Atti, in allegato alla presente, emerge che il fabbricato, di cui l'appartamento oggetto della procedura esecutiva è parte, è stato edificato a totale carico del **Demanio dello Stato ai sensi della Legge n. 640 del 09/08/1954** recante 'Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane', passato poi alla gestione dello IACP - Istituto Autonomo Case Popolari di Roma- edilizia pubblica finalizzata all'assegnazione di abitazioni in locazione a canoni calmierati.

Dalla documentazione reperita \* presso l'Agenzia del Demanio dello Stato-Filiale di Roma si rileva il verbale di consegna provvisoria del fabbricato a lavori di costruzione ultimati, sebbene ancora privo del certificato di collaudo, allo IACP - Istituto Autonomo Case Popolari di Roma in data 12/09/1963 con allegato il progetto del fabbricato. Il Progetto è datato 17/01/1959 e comprendeva una superficie coperta di 150,15 mq e area libera di 353,85 mq e n. 6 alloggi distribuiti su 3 piani.

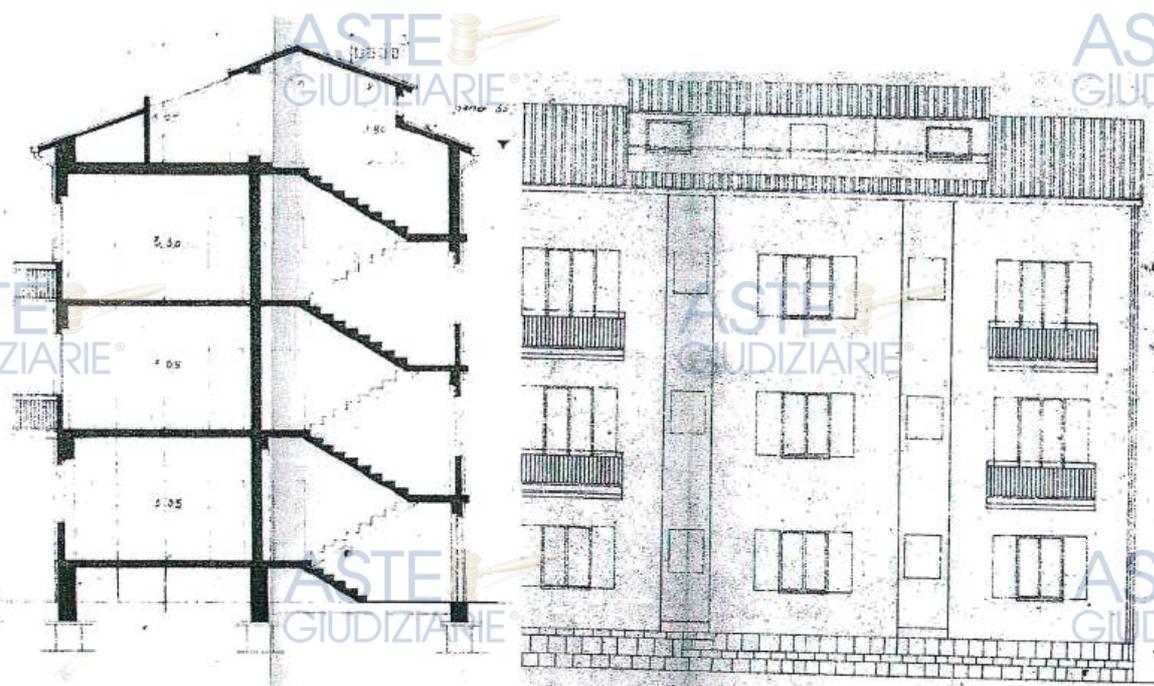
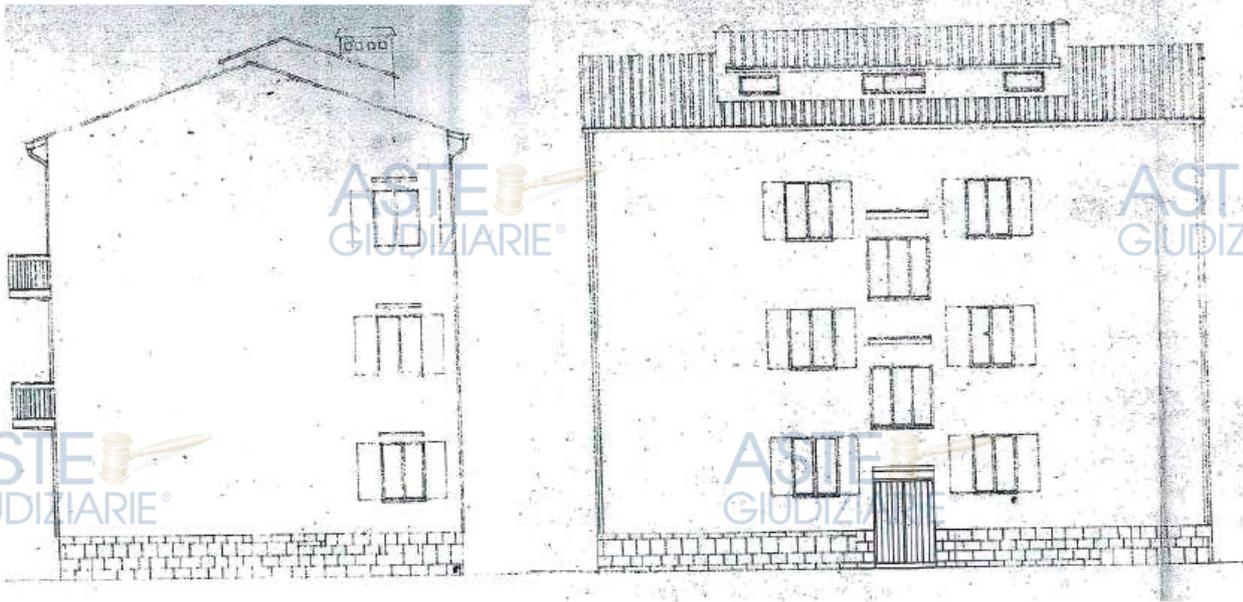
Vi è inoltre documentazione riguardante una successiva consegna definitiva a collaudo ultimato e approvazione della contabilità finale avvenuta in data 30/01/1973.

Di sotto in stralcio gli elaborati grafici di progetto:



**Progetto del fabbricato - reperito presso l'Agenzia del Demanio dello Stato-Filiale di Roma**





**Progetto del fabbricato – reperito presso l'Agenzia del Demanio dello Stato-Filiale di Roma**

Nell'Atto di compravendita in favore dell'esecutato, di sotto in stralcio, il **Comune di Pisoniano** ha dichiarato che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1967 e che al momento del trasferimento del 29/09/2004 non erano state rilasciate autorizzazioni per opere o modifiche tali da richiedere concessioni in sanatoria.



**Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti.**

**Non vi è certificazione energetica dell'immobile.**

**Non vi è certificazione di agibilità.**

[ALLEGATO-**\*Documenti Demanio-** reperito dal CTU Arch. Silvia Rossi nel fascicolo RGEI 361/2018]

Da un confronto tra la planimetria allo stato attuale come rilevata a seguito del sopralluogo del 24/04/2024 con il progetto reperito presso l'Agenzia del Demanio dello Stato nonché con la planimetria catastale di uiu emerge una modesta difformità nella **distribuzione degli ambienti interni, compresa l'ampliamento di un vano porta nel setto murario di spina**. Inoltre, sul posto sono apprezzabili avvenuti lavori di realizzazione di controsoffitti in bagno, corridoio e disimpegno, la sostituzione delle pavimentazioni e rivestimenti, rifacimento intonaci e tinteggiature, delle porte interne.

Ai fini della regolarità urbanistica si potrebbe procedere con il ripristino dello stato di progetto come reperito\* presso l'Agenzia del Demanio dello Stato, sostenendo costi stimati in prima approssimazione in circa 6000 € per il ripristino allo stato di regolarità attraverso lavori edili

In alternativa si potrebbe procedere con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 artt. 36 e 37 in accertamento di conformità, previa verifica di fattibilità della difformità strutturale rilevata (ampliamento vano murario). Infine, sarà necessaria la variazione catastale con pratica DOCFA in conformità alla pratica edilizia suindicata.

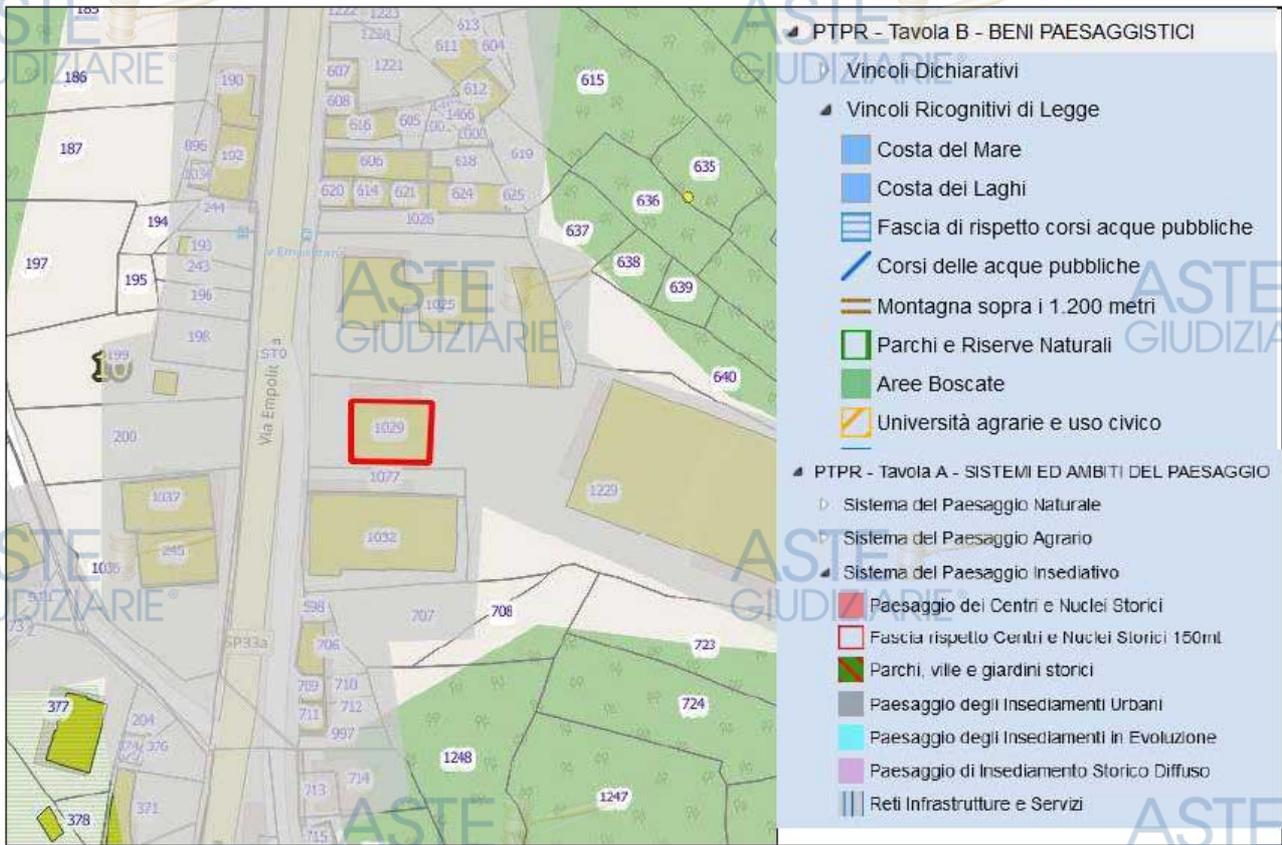
Si ritiene che detti costi siano paragonabili a quelli necessari per il ripristino come da progetto assentito in quanto si stimano € 1.500 per sanzioni e diritti di istruttoria, € 2.000 per competenze professionali, € 2.000 per verifiche ed adeguamenti strutturali oltre a € 700 per la pratica catastale.

**Tali costi saranno detratti in fase estimativa.**

L'edificio in oggetto ricade nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2:

- nella Tav. A: Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area in cui è realizzato il fabbricato è ricompresa Sistema del Paesaggio Insediativo;
- nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area in cui è realizzato il fabbricato non è assoggettata a vincoli del PTPR.





## STIMA

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:

- o Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- o 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 similari 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, 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 Pisoniano - C7:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 700 €/mq - Locazione 3,00 €/mq mese,  
II fascia - Compravendita = 500 €/mq - Locazione 1,50 €/mq mese;

- **Valori OMI Anno 2023 - Semestre 2** - Provincia: ROMA - Comune: Pisoniano

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili- Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili - Valore di mercato= 550- 800 €/mq- Valori locazione 2,3 - 3,3 €/mq mese

Abitazioni di tipo economico- V. di mercato= 500-750 €/mq-Valori locazione 2,0-3,0 €/mq mese

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

#### **LOTTO UNICO**

Considerate le caratteristiche posizionali del fabbricato posto in prossimità della viabilità principale e del centro storico con servizi ed infrastrutture e attività commerciali di prima necessità raggiungibili direttamente, lo stato manutentivo degli interni buono nonché lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato discreto. Valutata positivamente la funzionale distribuzione degli ambienti interni e la ristrutturazione eseguita.

Tuttavia, rilevato che l'appartamento si trova al secondo piano di un fabbricato privo di ascensore ed in posizione depressa rispetto al piano stradale tale da decrementare il valore commerciale.

Verificati i valori medi delle quotazioni immobiliari e tutto quanto sopra si è ritenuto congruo il valore unitario medio di €/mq 850,00 per la compravendita e 3,50 €/mq / mese per la locazione attestato sulle quotazioni medio alte dei valori immobiliari.

Considerato inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 80 mq si avrà:

#### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 850,00\text{€/mq} \times 80 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ 68.000,00}}}$$

#### 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 sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL\* valore unitario = 80 mq \* 3,50 €/mq = € 280,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 280,00\*(1-0.35) = € 2.184,00

$$\text{Valore ordinario } V_{CR} = \text{€ 2.184,00}/0,03 = \underline{\underline{\text{€ 72.800,00}}}$$

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

$$\underline{\underline{V = V_0 + V_{CR}/2 = (\text{€ 68.000,00} + \text{€ 72.800,00})/2 = \text{€ 70.400,00}}}$$

#### RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

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

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ 70.400,00}) = \text{€ 7.400,00}$$

$$\underline{\underline{V \text{ ridotto} = \text{€ 70.400,00} - \text{€ 7.400,00} = \text{€ 63.360,00} \text{ (arrotondato)}}}$$



## COSTI DI RIPRISTINO ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Si stimano i costi di messa in pristino mediante lavori edili di demolizione di quanto difforme e ricostruzione in conformità al progetto originario e/o pratica edilizia a sanatoria come allo stato attuale ed accatastamento finale in € 6.200; costi ritenuti paragonabili nelle 2 opzioni descritte nel paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico ed edilizio.

$$Vm = V - \text{Costi per regolarizzazione} = \underline{\underline{€ 63.360,00}} - \underline{\underline{€ 6.200,00}} = \underline{\underline{€ 57.900,00}}$$

**Prezzo base d'asta: € 57.900,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 04/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ceci Giampiero

### ELENCO ALLEGATI:

-  RGEI 279-2023\_All.Atto di Provenienza I pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Atto di Provenienza Pisoniano.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Catastali.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Certificati anagrafici.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Documenti Demanio.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Fotografico.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Ispezioni ipotecarie.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Richiesta Ag.Entrate-Locazione.pdf
-  RGEI 279-2023\_All.Richiesta attestaz Usi civici.pdf