STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. FEDERICO FILIPPONI
TEL - FAX: +39.06.99.70.12.36
FEDERICO@FILIPPONIARCHITETTURA.IT
PROGETTAZIONE E DESIGN

# TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. FRANCESCO LUPIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N°293/2023**

**CREDITORE: RED SEA SPV S.R.L.**

**DEBITORE:**

CAPENA, 06/05/2024

IL C.T.U.

*ARCH. FEDERICO FILIPPONI*

00060 CAPENA (RM) – TRAVERSA DEL GRILLO, KM 1,700
00199 ROMA – VIA NEMORENSE, 81
WWW.FILIPPONIARCHITETTURA.IT

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

# INDICE

*Premessa*..... PAG 1

*Identificazione dei beni oggetto di stima*..... PAG 5

*Descrizione dello stato dei luoghi*..... PAG 5

*Stato di possesso del bene*..... PAG 7

*Inquadramento urbanistico dei beni*..... PAG 7

*Regolarità edilizia dei beni*..... PAG 8

*Specifica delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile*..... PAG 9

*Valutazione del prezzo di mercato*..... PAG 9

*Conclusioni*..... PAG 13

*Allegati*..... PAG 14

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

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

# TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n°293/2023

Giudice Istruttore: Dott. Francesco Lupia

Creditore: Red Sea SPV S.r.l.

Debitore:

## Consulenza Tecnica d'Ufficio Preliminare

**Premessa**

In data 22/12/2023 il sottoscritto Arch. Federico Filipponi, con studio in Capena (RM) – Traversa del Grillo, Km 1,700, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo degli immobili di seguito descritti;

il G.d.E. ha disposto che l'Esperto provveda a relazionare i seguenti punti:

1. *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
   - *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
   - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*
2. *Sommaria descrizione del bene:*
   - *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di*

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

*manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

3. *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
   - *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore che vi abita e dai suoi familiari" secondo le nuove disposizioni di cui all'art. 560 c.p.c. oppure "occupato da terzi" con titolo o senza titolo;*
   - *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
   - *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
4. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se*

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

*la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).*

5. *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
6. *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
   - *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
   - *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
   - *potenzialità edificatorie del bene;*
   - *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*
7. *Attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
8. *Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio, nonché ai costi necessari per la riduzione in pristino, parziale o totale, nella ipotesi di immobile totalmente o parzialmente abusivo;*
- *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda*

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

*divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;*

Il termine entro il quale depositare la relazione definitiva è di almeno 20 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28/05/2024.

Il CTU ha eseguito due accessi secondo la seguente tempistica:

- Il giorno 19/02/2024 alle ore 10:00 in Via G. Ungaretti n°1 – Comune di Campagnano di Roma (RM), luoghi di causa;

**1.0 Identificazione dei beni oggetto di stima**

Il compendio dei beni oggetto di stima consiste nei seguenti immobili:

a) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 7, categoria C/6;

b) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 502, categoria A/7;

c) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 503, categoria A/10;

**2.0 Descrizione dello stato dei luoghi**

2.1 <u>Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1 (Foglio 49, Part.lla 725, Sub 7).</u>

L'immobile è un locale autorimessa e cantina a servizio esclusivo dei Sub 502 e 503 anch'essi oggetto della presente relazione e, infatti, rappresenta la superficie

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

accessoria di una porzione di un fabbricato costituito da n°4 villette a schiera disposte su 3 piani. Il locale in esame è situato al piano seminterrato del manufatto e presenta un collegamento diretto con l'abitazione (Sub 502) tramite scala interna, nonché un accesso diretto da Via G. Ungaretti. Gli ambienti sono costituiti da una rampa di accesso coperta, da un locale garage ed una cantina. Il pavimento è in piastrelloni di cotto e le porte in legno tamburato.

Le condizioni manutentive sono discrete. Non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

La zona è un comprensorio di edifici prevalentemente unifamiliari con giardino, abbastanza isolato rispetto al centro abitato, e, pertanto, caratterizzata dalla scarsa presenza di servizi per i residenti.

2.2 Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1 (Foglio 49, Part.lla 725, Sub 502).

La particella in esame si riferisce alla porzione adibita ad uso abitazione. L'unità è disposta su due livelli collegati da una scala interna. L'accesso avviene attraverso un piccolo giardino di proprietà esclusiva. Gli ambienti interni posti al piano terra sono costituiti da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura e un bagno. Al piano primo si trova una camera da letto. I pavimenti sono in parquet negli ambienti giorno/notte e in gres nel bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, mentre quelli interni in legno tamburato. Al piano terra sono presenti, sia sul lato ingresso che su quello opposto, due portici con relativi giardini di piccole dimensioni.

Le condizioni manutentive sono discrete. Non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

La zona è un comprensorio di edifici prevalentemente unifamiliari con giardino,

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

abbastanza isolato rispetto al centro abitato, e, pertanto, caratterizzata dalla scarsa presenza di servizi per i residenti.

2.3 Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1 (Foglio 49, Part.lla 725, Sub 503).

La particella in esame si riferisce alla porzione adibita ad uso ufficio. L'unità è collocata al piano primo dell'edificio con accesso, tramite scala esterna, dalla corte esclusiva dell'abitazione (Sub 502) posta al piano terra. Gli ambienti interni sono costituiti da una stanza e un bagno. I pavimenti sono in parquet nella camera e gres nel bagno. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, mentre quelli interni in legno tamburato. Sul prospetto di ingresso è presente un balcone.

Le condizioni manutentive sono discrete. Non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

La zona è un comprensorio di edifici prevalentemente unifamiliari con giardino, abbastanza isolato rispetto al centro abitato, e, pertanto, caratterizzata dalla scarsa presenza di servizi per i residenti.

**3.0 Stato di possesso del bene**

Dalle visure ipotecarie e catastali, l'immobile oggetto di stima risulta intestato ai seguenti soggetti:

-

, per la quota di 1/1;

Alla data dell'accesso, l'immobile risultava libero.

Per la visualizzazione della cronistoria ipotecaria, si rimanda all'ispezione ipotecaria (cfr. allegato 9).

**4.0 Inquadramento urbanistico dei beni**

Nonostante sia stata effettuata la richiesta del certificato di destinazione

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

urbanistica presso il Comune di Campagnano di Roma, ad oggi, il documento non è stato ancora rilasciato. Il sottoscritto si riserva di integrarlo successivamente.

**5.0 Regolarità edilizia dei beni**

Dalle indagini effettuate, l'edificio comprendente le quattro unità immobiliari a schiera, risulta urbanisticamente legittimato dal Permesso di Costruire n°15 del 23/05/2007 rilasciato dal Comune di Campagnano di Roma (Allegato 8). Tuttavia, da un confronto tra il suddetto titolo edilizio, le planimetrie catastali e i rilievi effettuati, risultano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni relativamente agli ambienti posti al piano primo del fabbricato;

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione sono sanabili mediante il deposito di una Comunicazione d'Inizio Lavori Asseverata in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campagnano di Roma. I costi necessari alla redazione e deposito del titolo abilitativo, sono i seguenti:

- Parcella professionale del tecnico abilitato per la redazione della C.I.L.A. a sanatoria e del DOCFA con conseguente aggiornamento della planimetria catastale:

  Importo **€ 1.500,00**
- Pagamento dei diritti di segreteria e delle sanzioni previste dal comune competente per la presentazione delle pratiche a sanatoria:

  Importo **€ 1.000,00**
- Pagamento dei diritti variazione catastale:

  Importo **€ 50,00**

Importo totale per la regolarizzazione del bene oggetto di stima **€ 2.550,00**

L'immobile oggetto di stima risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

Energetica.

**6.0 Specifica delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile**

Le unità oggetto di stima rappresentano la porzione di un edificio suddiviso in quattro unità unifamiliari, non costituito in condominio né facente parte di un consorzio. Pertanto, non è stato possibile quantificare le spese annuali fisse di gestione degli immobili.

**7.0 Valutazione del prezzo di mercato**

La stima avviene con il metodo sintetico che tiene conto dell'applicazione del valore minimo di compravendita stabilito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e compara per qualità e consistenza gli immobili in esame rispetto a quelli messi in vendita con le medesime caratteristiche nella medesima zona. Tali valori provenienti dal mercato osservato dal lato dell'offerta, terranno conto del margine di trattativa tra le parti, del costo di eventuali opere necessarie al ripristino della conformità urbanistica degli stessi e di coefficienti relativi ad aspetti generali e tecnici dell'unità immobiliare, del fabbricato e della zona dove ubicato.

L'elemento essenziale per la stima di un immobile generico si origina dall'identificazione della sua consistenza. Per evitare ogni approssimazione derivante dall'utilizzo di unità di misura non convenzionali, quali il numero di vani, il numero dei locali, ecc., la consistenza è valutata in base alla superficie e talvolta, qualora si tratti di immobili con particolari caratteristiche o destinazioni speciali, anche in base all'altezza ed al volume.

Premesso quanto sopra, si adotteranno le seguenti definizioni:

- *Superficie reale*: superficie costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine o esterni, nonché i vani delle porte;

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

- *Superficie commerciale*: superficie derivante dalla somma tra le superfici reali, le superfici dei muri interni, dei pilastri, dei vani delle condutture, dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., dei muri in comune con altre unità confinanti fino ad uno spessore massimo pari alla metà del muro stesso, e tra tutte le superfici ragguagliate in base ai relativi coefficienti d'incidenza sulla superficie reale;
- *Superficie pertinenziale*: superficie relativa agli spazi non abitabili (terrazzi, balconi, giardini, portici, logge, ecc.) di proprietà esclusiva dell'immobile oggetto di stima;
- *Superficie accessoria*: superficie relativa ai locali accessori all'unità immobiliare oggetto di stima (cantine, soffitte, locali tecnici, box auto, ecc.);
- *Superficie anomala*: superficie relativa ad ambienti caratterizzati da altezze anomale, ovvero altezze inferiori a quelle previste dagli standard edilizi o altezze in grado di consentire la realizzazione di soppalchi praticabili;

Nel redigere le stime, inoltre, si ricorrerà all'applicazione di una percentuale d'incidenza sulle superfici sopraelencate, in modo da trasformare la superficie effettiva in superficie virtuale, per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale; tale sistema è oggi prevalente nella materia delle stime immobiliari.

Per comodità si riporta, di seguito, una specifica riassuntiva di attribuzione dei valori d'incidenza alle singole superfici:

*Superfici Principali*

**Superficie utile netta** – incidenza 100%;

**Muri perimetrali** – incidenza 100% applicabile fino allo spessore massimo di cm 50;

**Muri di confine** con altra proprietà – incidenza 50%;

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

**Mansarde** – incidenza 75% con altezza media minima di ml 2,40;

**Soppalchi abitabili** (con finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 80% con altezza media minima di ml 2,40;

**Verande** (con finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 80%

**Verande** (senza finiture analoghe ai vani principali) – incidenza 60%

**Taverne e locali seminterrati abitabili** (collegati ai vani principali) – 60% con altezza media minima di ml 2,40;

*Superfici Pertinenziali*

**Balconi e lastrici solari** – incidenza 25%

**Terrazzi** – incidenza 35%

**Portici e patii** – incidenza 35%

**Corti e cortili** – incidenza 10%

**Giardini e aree di pertinenza di appartamento** – incidenza 15%

**Giardini e aree di pertinenza di ville e villini** – incidenza 10%

*Superfici Accessorie*

**Soppalchi** – incidenza 15%

**Sottotetti non abitabili** – incidenza 35% con altezza media minima inferiore a ml 2,40 ed altezza minima di ml 1,50;

**Cantine, soffitte e locali accessori** (non collegati ai vani principali) – incidenza 20% con altezza minima di ml 1,50;

**Cantine, soffitte e locali accessori** (collegati ai vani principali) – incidenza 35% con altezza minima di ml 2,40;

**Locali tecnici** – incidenza 15% con altezza minima di ml 1,50;

**Box** (in autorimessa collettiva) – incidenza 45% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

**Box** (non collegato ai vani principali) – incidenza 50% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

**Box** (collegato ai vani principali) – incidenza 60% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

**Posto auto coperto** 35% – incidenza 35% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

**Posto auto scoperto** – incidenza 20% con dimensioni minime del posto auto di ml 2,50 x 5,00;

*Consistenza generale dell'immobile*

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei singoli subalterni, che ne precludono un uso separato, ai fini della valutazione si considera l'intera porzione di villino plurifamiliare, costituita da tutti i subalterni oggetto di esecuzione. Pertanto, la stima farà riferimento ad una normale abitazione comprensiva delle superfici accessorie e pertinenziali del caso.

7.1 Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1 (Foglio 49, Part.lla 725, Sub 7 – 502 – 503).

L'immobile oggetto di stima, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori, ha una superficie commerciale pari a **mq. 98,35**. Maggiori dettagli sulle superfici, sono riportati nella scheda Allegato 6.

*Stima del valore di mercato*

Come si evince dalla scheda riportata nell'Allegato 7, il più probabile valore di mercato dell'immobile, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori e nello stato di fatto in cui si trovano, è complessivamente di **€ 138.000,00 (centotrentottomila/00).**

*Valutazione finale*

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

- Stima del valore di mercato (abitazione): **€ 138.000,00**
- Stima dei costi da sostenere: **€ 2.550,00**
- Valore definitivo: **€ 135.450,00 (centotrentacinquemilaquattrocentocinquanta/00)**
- Valore ridotto per l'assenza della garanzia per vizi (riduzione del 10%): **€ 121.905,00 (centoventunomilanovecentocinque/00).**

**8.0 Conclusioni**

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile in questione e il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di giungere alle seguenti conclusioni che si riportano di seguito:

8.1 Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, e descrizione degli stessi.

**Il compendio dei beni oggetto di stima consiste nei seguenti immobili:**

**a) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 7, categoria C/6;**

**b) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 502, categoria A/7;**

**c) Immobile sito nel Comune di Campagnano di Roma (RM) – Via G. Ungaretti n°1, censito presso l'Agenzia delle Entrate al Foglio 49, Part.lla 725, Sub 503, categoria A/10;**

8.2 Stima del valore di mercato

**Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, comprensivo delle pertinenze e dei locali accessori e nello stato di fatto in cui si trovano è,**

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

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

**complessivamente, di € 121.905,00 (centoventunomilanovecentocinque/00).**

**9.0 Allegati**

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

9.1 Allegato 1 – Ortofoto satellitare con inquadramento del fabbricato;

9.2 Allegato 2 – Documentazione fotografica;

9.3 Allegato 3 – Stralcio di mappa catastale;

9.4 Allegato 4 – Planimetria catastale;

9.5 Allegato 5 – Visure storiche;

9.6 Allegato 6 – Scheda delle consistenze;

9.7 Allegato 7 – Scheda di stima;

9.8 Allegato 8 – Titolo edilizio;

9.9 Allegato 9 – Ispezione ipotecaria;

Con la presente relazione, costituita da n°14 pagine dattiloscritte e n°9 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tanto dovevasi per l'incarico affidato.

Capena, 06/05/2024

***Arch. Federico Filipponi***

Firmato Da: FEDERICO FILIPPONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1e0c9b0155d2794

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