

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Germano Bernardini,
nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 321/2024

PARTE CREDITRICE: ITACA SPV S.r.l.,
C.F. 05310700264 con sede legale in Vittorio Alfieri 1, 31015 - Conegliano (TV);

PARTE ESECUTATA

PARTE CREDITRICE: ITACA SPV S.r.l.

c/o Avv. Michele Ferrari - micheleferrari@ordineavvocatiroma.org
Via Luigi Lilio n. 95 - 00142 Roma

PARTE DEBITRICE:

c/o Avv. Christian Massimiani - christian_massimiani@pec.libero.it
Via delle Orchidee, 9 - 02100 Rieti

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa - irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it

<u>Relazione tecnica estimativa</u>	1
<u>R.G.E.I. 321/2024</u>	1
<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	5
<u>Titolarità</u>	5
<u>Lotto unico</u>	5
<u>Confini</u>	5
<u>Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	6
<u>Livello qualitativo e Stato conservativo</u>	6
<u>Consistenza</u>	7
<u>Dati Catastali</u>	8
<u>Censo, livello, usi civici</u>	10
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	10
<u>Stato di occupazione</u>	10
<u>Provenienze ultraventennali dei beni</u>	10
<u>Formalità - Ispezioni ipotecarie</u>	11
<u>Normativa edilizia</u>	12
<u>Regolarità edilizia</u>	14
<u>Attestazione di Prestazione Energetica</u>	15
<u>Stima</u>	15
<u>Lotto unico</u>	15
<u>Particolarità da segnalare</u>	17
<u>Elenco allegati</u>	17

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Nerola (RM), Corso Umberto I n.17, in pieno centro storico del paese.

Il lotto risulta essere un appartamento posto al piano secondo di un immobile ante 1942, avente cucina, soggiorno, 2 camere, un bagno, il tutto in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Nerola (RM) - Foglio 12 - Particella 204 - Sub 2, categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani.

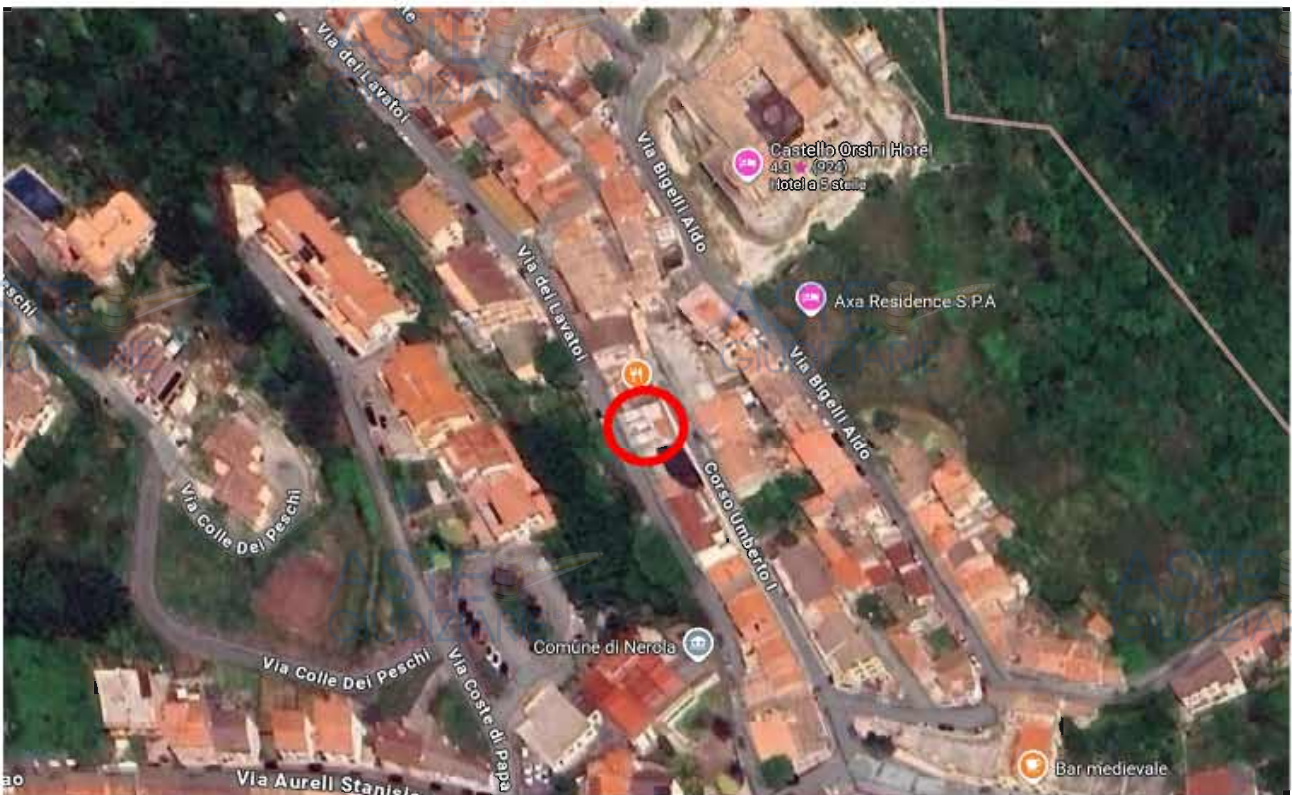




Immagine fabbricato da Corso Umberto I



Estratto di mappa catastale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 non risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Niccolò Tiecco da Perugia da integrare.

[ALLEGATO – **Certificazione notarile**]

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

-

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

-

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

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

-

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

-

Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.

Al momento dell'acquisto dell' immobile gli esecutati risultavano coniugati.

[ALLEGATO – **Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia**]

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

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

Appartamento situato al piano secondo di un fabbricato residenziale nel Comune di Nerola (RM), Corso Umberto I, 17, in pieno centro storico del paese. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Nerola (RM) - Foglio 12 - Particella 204 - Sub 2, categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 112 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita 348,61€.

CONFINI

Il bene confina con Corso Umberto I dal lato dell'ingresso, con vicolo dei Frantoi, con via dei Lavatoi e con distacco da ulteriore unità immobiliare, all'interno di un aggregato edilizio formatosi nel tempo.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione fa parte di un aggregato edilizio già identificato sul foglio catastale di impianto del Comune di Nerola numero 12 e sul catasto pontificio noto come Gregoriano, quindi edificato ante 1942 e situato nel centro storico di Nerola (Rm), con accesso da Corso Umberto I 17.

Il fabbricato risulta essere in muratura con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo. La copertura è a terrazzo praticabile a cui si accede tramite scala condominiale, le facciate sono semplicemente intonacate.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra sulla Particella 204, con ingresso mediante scala condominiale interna da Corso Umberto I.

L'abitazione, con accesso al piano secondo, presenta all'entrata una zona giorno composta da un soggiorno/sala pranzo rispetto al quale, frontalmente si trova la cucina, proseguendo verso il disimpegno si sviluppa la zona notte, caratterizzata da due camere da letto e un bagno. L'altezza media della zona notte è pari a circa 3,00 m, mentre nella zona giorno si distinguono due altezze differenti, infatti nel soggiorno/pranzo abbiamo un'altezza pari a circa 2,90 m e nella cucina un'altezza di circa 3,15 m.

Tutti i locali sono ampiamente finestrati.

Il soffitto della cucina, caratterizzato da volte in mattoni, non presenta segni di infiltrazione, mentre negli altri ambienti è possibile osservare fenomeni di infiltrazioni.

Impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui appaiono completi e funzionanti. Sono inoltre presenti l'impianto di climatizzazione a condizionatore monosplit nella camera padronale e l'impianto citofonico.

Non è stato possibile acquisire le relative dichiarazioni di conformità e l'edificio non è munito di Certificato di agibilità.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua, elettricità, smaltimento acque reflue.

[ALLEGATO - Fotografico]

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in discreto stato conservativo, all'interno di un aggregato con caratteristiche costruttive non omogenee e stratificatesi nel tempo.

Planimetria allo stato attuale



In data 23 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico dell'appartamento.

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 delle unità immobiliari ordinarie Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) - R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui, 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 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. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Abitazione	83,10 mq	107,32 mq	1	107,32 mq	3,00 m	2
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				107,32 mq		

Superficie lorda vendibile 91,00 mq (arrotondata)

[ALLEGATO - Planimetria stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di NEROLA (F871) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	12	204	2		A2	2	4,5 vani	Totale: 112 m2 Totale escluse aree scoperte: 112 m2	348,61 €	2

Indirizzo catastale: CORSO UMBERTO I n. 17 Piano 2

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti tranne che per la maggiore ampiezza del passaggio dal disimpegno al soggiorno/pranzo (catastalmente presenza di una porta da circa 80 cm, nella realtà esiste un passaggio di ampiezza pari a 2,40 m) e dalla mancata rappresentazione della porta di ingresso dell'appartamento sul vano scale.

Storia catastale

INTESTATO

1		Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2		Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	204	2			A/2	2	4,5 vani	Totale: 112 m2 Totale escluse aree scoperte: 112 m2	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO UMBERTO I n. 17 Piano 2										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	204	2			A/2	2	4,5 vani		Euro 348,61 L. 675.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro territoriale
Indirizzo		CORSO UMBERTO I n. 17 Piano 2										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	204	2			A/2	2	4,5 vani		Euro 685,60 L. 1.327.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		CORSO UMBERTO I n. 17 Piano 2										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		12	204	2			A/2	2	4,5 vani		Euro 0,43 L. 828	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		CORSO UMBERTO I n. 17 Piano 2										

Situazione degli intestati dal 10/04/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
			Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

2			Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
1			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/04/2008 Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Sede PALOMBARA SABINA (RM) Repertorio n. 17721 - COMPRAVENDITA Ntota presentata con Modello Unico n. 13111.1/2008 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/04/2008	

Situazione degli intestati dal 12/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 10/04/2008
2			Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 10/04/2008
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/07/2004 Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 98775 - DIVISIONE Trascrizione n. 28304.1/2004 Repertorio PI di ROMA 2 in atti dal 05/10/2004	

Situazione degli intestate relative ad atto del 06/03/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/3 fino al 12/07/2004
2			Proprieta' 1/3 fino al 12/07/2004
3			Proprieta' 1/3 fino al 12/07/2004
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/03/1979 Sede TIVOLI (RM) Registrazione n. 798 registrato in data 17/10/1979 - SUCCESSIONE Voltura n. 8413.1/1979 in atti dal 24/12/1993	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 06/03/1979
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

[ALLEGATO - Planimetria catastale e visura storica]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 11/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Nerola di 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 7178 del 12/11/2024.

In riscontro al protocollo 7178 del 12/11/2024, l'ufficio preposto del comune di Nerola ha rilasciato attestazione di non presenza di usi civici gravanti sul terreno su cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente.

[ALLEGATO - Attestazione usi civici]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

Periodo	Proprietà	Atti			
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 12/07/2004 al 10/04/2008		PASQUALE CORDASCO	12/07/2004	98775	31693
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2	05/08/2004	28304
Dal 10/04/2008 ad OGGI		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VALERIA ROSATI	10/04/2008	17721	6241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2	18/04/2008	13111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI TIVOLI	17/04/2008	1837	15

[ALLEGATO -Atto di 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 03/05/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 28304 Registro Generale 46424
Pubblico ufficiale CORDASCO PASQUALE Repertorio 98775/31693 del 12/07/2004
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 09/08/2005 - Registro Particolare 31988 Registro Generale 55059
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 16/395 del 19/03/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 13109 Registro Generale 23824
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 17721/6241 del 10/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
4. TRASCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 13110 Registro Generale 23825
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 17721/6241 del 10/04/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 13111 Registro Generale 23826
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 17721/6241 del 10/04/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 18/04/2008 - Registro Particolare 5206 Registro Generale 23827

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 17722/6242 del 10/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. ISCRIZIONE del 23/03/2010 - Registro Particolare 3563 Registro Generale 17969
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 108208/97 del 11/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 modificato dal
d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 201 del 09/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE del 21/10/2022 - Registro Particolare 10455 Registro Generale 59093
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 20693/9722 del
20/10/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO

9. TRASCRIZIONE del 12/08/2024 - Registro Particolare 34717 Registro Generale 46910
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3893 del
05/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ASTE GIUDIZIARIE
[ALLEGATO - Ispezioni ipotecaria]

NORMATIVA EDILIZIA

Il bene rientra in Centro storico, zona A2 "Rispetto C.S." del PRG vigente del Comune di NEROLA, variante al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 2 del 1-1-1992 approvata con D.G.R. n. 9354 del 26-11-1996 e successiva variante PRG adottata con D.C.C. n. 24 in data 30.11.2000 approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 827 del 05-09-2003.



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:

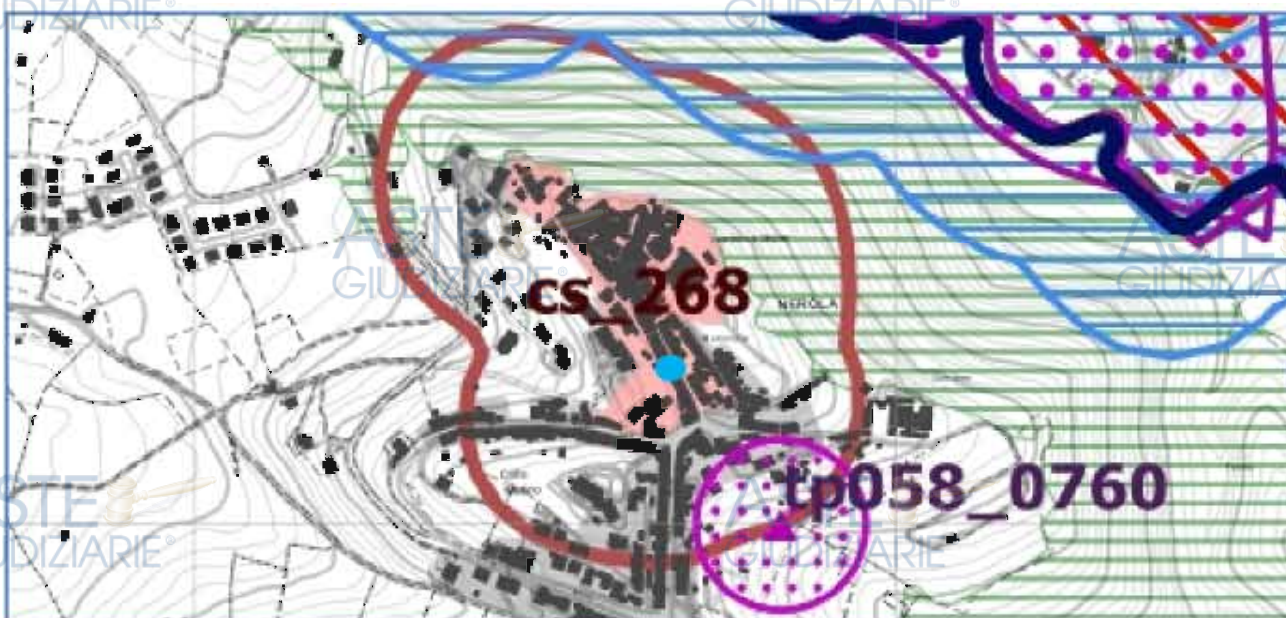
"Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 m";



Stralcio TAV. A 21_366 P.T.P.R

- Tav. B - Beni paesaggistici
- Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/04:

"insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto".

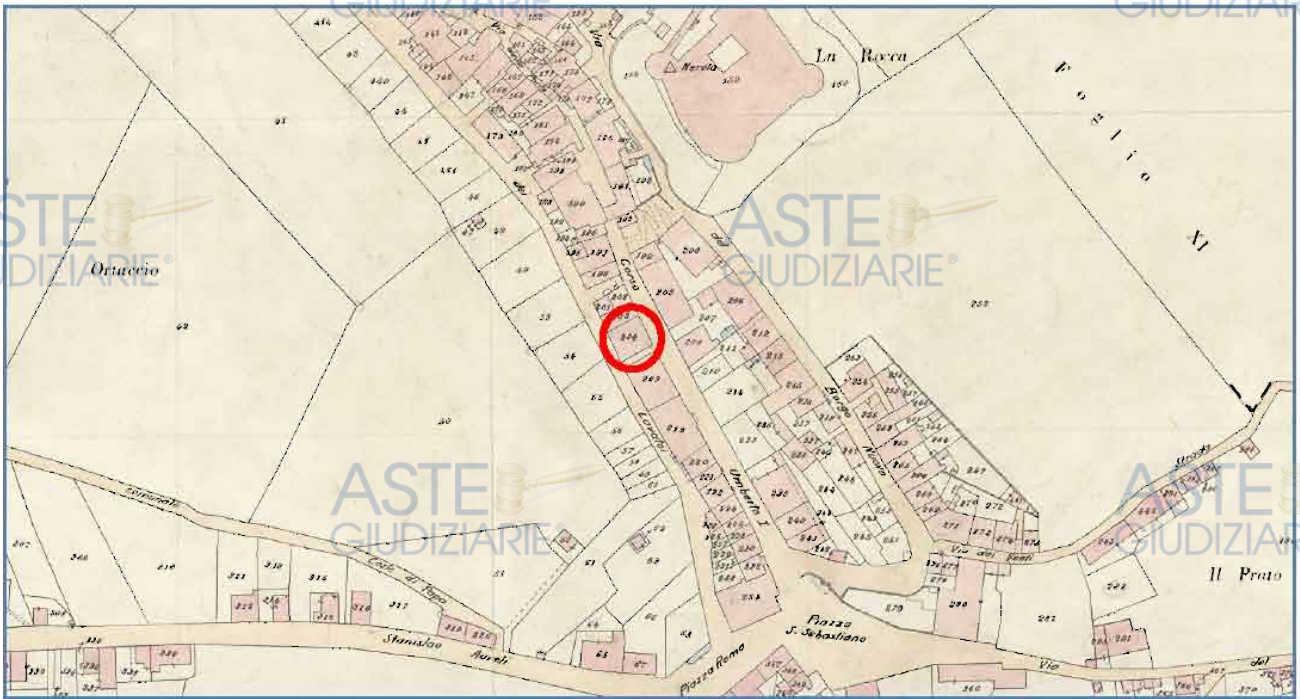


Stralcio TAV. B 21_366 P.T.P.R

L'immobile risulta in area vincolata paesaggisticamente ai sensi dell' art. 134 co. 1 lett. c) Dlvo 42/04:
"Sistema dei vincoli ricognitivi di piano, insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 m."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione infatti è antecedente 1942.



Foglio catastale di impianto



L'impianto che è alla base di tale documentazione è quello del catasto pontificio noto come Gregoriano, disposto nel 1816 ed attivato nel 1835.

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.

Dall'esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nerola (Rm), a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo dell'ente n. 7373 in data 20/11/2024 è emersa la seguente pratica edilizia:

- Pratica edilizia n. 1554, prot. 4109 del 13/09/1993 per la quale è stata ottenuta Autorizzazione n. 999 13/09/1993 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria: *"rifacimento della impermeabilizzazione del lastrico solare; rifacimento manto di copertura del volume tecnico vano scala"*;

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale in atti, emerge una difformità relativa alla maggiore ampiezza del passaggio dal disimpegno al soggiorno/pranzo (catastalmente è graficizzata una porta da circa 80 cm, nella realtà esiste un passaggio di ampiezza pari a 2,40 m) ed alla mancata rappresentazione della porta di ingresso dell'appartamento sul vano scale.

[ALLEGATO - **Istanza accesso agli atti UTC e documentazione in atti**]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: NEROLA Fascia/zona: Centrale/NEROLA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili Valore di mercato: 750 - 1100 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Corso Umberto I,17 - Nerola - Zona - Abitazioni civili Vendita Min: 603 €/Mq Vendita Max: 693 €/Mq	ZONA NEROLA Corso Umberto I Posizione Zona Centrale Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: 632 €/mq Valore massimo : 871 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
750 €/mq	603 €/mq	632 €/mq

Valore minimo di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 662,00 €/mq considerato lo stato attuale dell'immobile e in relazione alle quotazioni applicate ad immobili simili a quello in esame, si considerano le tariffe minime previste.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Nerola (RM) - Corso Umberto I, n. 17 , int. 4, piano T	107,32 mq	662 €/mq	€ 71.045,85	100,00%	€ 71.045,85
Valore di stima:					€ 71.045,85

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.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 71.045,85) = \text{€ } 7.104,58$$

$$\text{V ridotto} = \text{€ } 71.045,85 - \text{€ } 7.104,58 = \text{€ } 63.941,27$$

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Considerato che si è riscontrata qualche carenza nella documentazione catastale si valute un costo pari a 1.000,00€ per l'aggiornamento catastale.

$$\text{Vm} = \text{V ridotto} - \text{Costi per aggiornamento catastale} = \text{€ } 63.941,27 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 62.941,27$$

$$\text{€ } 62.940,00 \text{ (arrotondato)}$$

Prezzo base d'asta: € 62.940,00

La certificazione notarile deve essere aggiornata/integrata.

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 30/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Germano Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Certificato contestuale Anagrafico di matrimonio, di Cittadinanza, di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato – Planimetria stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato– Planimetria catastale e visura storica
- ✓ Allegato – Attestazione usi civici
- ✓ Allegato –Atto di provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecaria (Aggiornamento al 03/05/2025)
- ✓ Allegato – Istanza accesso atti UTC e documentazione in atti
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari