

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

Arch. Ceci Gabriella

nell'Esecuzione Immobiliare

**R.G.E.I. 328/2023**

PARTE CREDITRICE:

PARTE DEBITRICE:

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO:      Avv. Federica Croce  
c/o

## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>R.G.E.I. 328/2023</b> .....	1
Incarico .....	3
Premessa .....	3
Individuazione degli immobili .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 C.P.C. ....	5
Titolarietà .....	5
Lotto unico .....	5
Confini .....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato conservativo.....	6
Dati Catastali .....	6
Planimetria delle unita' immobiliari allo stato attuale .....	8
Consistenza .....	9
Censo, livello, usi civici .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stato di occupazione .....	10
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	11
Provenienze ultraventennali dei beni.....	12
Inquadramento urbanistico - edilizio .....	12
Stima.....	14
<b>Lotto unico</b> .....	15

## INCARICO

Con provvedimento del 03/03/2024, la sottoscritta Arch. Ceci Gabriell

veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. in data 07/03/2024 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è situato nel Comune di Riano (Rm), frazione La Rosta, Via Giosuè Carducci 19, piano T,int.1; trattasi di un appartamento a civile abitazione dislocato al piano terra e composto da Soggiorno con angolo cottura e piccola corte di pertinenza e ulteriore vano, 1 stanza da letto e un bagno con piccolo balcone.

L'immobile è identificato in catasto come segue:

**Bene immobile** –Catasto Fabbricati del Comune di Riano (Rm), foglio: 12, particella: 481, subalterni: 2 e 3 graffiati; cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita €232,41.

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI



Foto satellitare-Google maps dati cartografici 2024



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 è presente nel fascicolo e trattasi di Certificazione notarile.

## TITOLARITÀ

La relazione notarile in Atti attesta che gli immobili oggetto dell'esecuzione, risultano intestati come segue:

-

Quota 1/1 di proprietà

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

Quota 1/1 di 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 Riano (Rm), frazione La Rosta, Via Giosuè Carducci 19, piano T,int.1; composto da Soggiorno con angolo cottura e piccola corte di pertinenza e ulteriore vano, 1 stanza da letto e un bagno con piccolo balcone.

L'immobile è identificato in catasto come segue:

**Bene immobile** -Catasto Fabbricati del Comune di Riano (Rm), foglio: 12, particella: 481, subalterni: 2 e 3 graffiati; cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 48 mq, rendita €232,41.

## CONFINI

**BENE IMMOBILE** - L'Appartamento in Catasto Fabbricati del Comune di Riano (Rm), foglio: 12, particella: 481, subalterni: 2 e 3 graffiati confina con beni comuni non censibili costituiti da vano scala ed ingresso al subalterno 1, distacco su Giosuè Carducci per due lati, distacco su particella 249.

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

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA VENDITA
in Riano (Roma), via Giosuè Carducci n. 19 e precisamente:
- appartamento posto al piano terreno, distinto con il numero
interno 1 (uno), composto di 2,5 (due virgola cinque) vani
catastali, con corte pertinenziale, il tutto confinante con

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento a civile abitazione situato nel centro abitato del paese di Riano frazione La Rosta, Via Giosuè Carducci 19, piano T,int.1; l'appartamento si trova al piano terra rialzato di una piccola palazzina realizzata in tempi relativamente recenti inizio anni 2000, costituita da tre unità abitative e piano autorimessa.

Contesto del centro abitato a breve distanza dalla viabilità principale costituita dalla Strada Statale 3-Flaminia a media densità edificatoria costituita di fabbricati per lo più a due/tre piani fuori terra prive di connotazioni architettoniche tipiche; il fabbricato è situato a confine con una zona a lieve acclività con vista sulla vallata mantenuta a verde, infrastrutture ed i servizi di prima necessità sono raggiungibili a piedi, buona l'accessibilità da viabilità primaria.

L'appartamento fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra ed uno interrato con copertura a tetto e facciate rifinite ad intonaco tintecciato in colore chiaro e basamento in pietra naturale movimentate da balconi con parapetti in metallo.

L'appartamento allo stato attuale è composto da soggiorno con angolo cottura e piccola corte di pertinenza e ulteriore vano, 1 stanza da letto e un bagno con piccolo balcone. L'abitazione risulta aeroilluminata da finestre in tutti gli ambienti, l'altezza degli ambienti interni è di 2,70 ml.

Il portoncino di accesso è di sicurezza, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tintecciato, la pavimentazione ed i rivestimenti della cucina e bagno sono in piastrelle, le finestre sono in alluminio oscurate da persiane metalliche di sicurezza.

Sono presenti impianto elettrico, idrico e smaltimento reflui; l'appartamento è termoautonomo con riscaldamento e acqua sanitaria da generatore a gas, termosifoni in alluminio, termostato. Videocitofono. La zona è servita dalle reti gas, acqua, elettricità, smaltimento reflui.

Per la posizione al piano terra rialzato con presenza di dislivelli in entrata l'immobile in oggetto presenta barriere architettoniche facilmente abbattibili con servoscala.

[ALLEGATO - Fotografico]

## STATO CONSERVATIVO

La realizzazione del fabbricato risale ai primi anni del 2000, lo stato di conservazione è buono. Nei prospetti sono visibili piccole problematiche per esposizione agli agenti atmosferici. Negli interni si segnala formazione di macchie da umidità in prossimità del bagno e nelle zone esposte a ponti termici.

## DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Riano (Codice: H267) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	12	481	2-3		A2	2	2,5 vani	48 mq	232,41 €	T

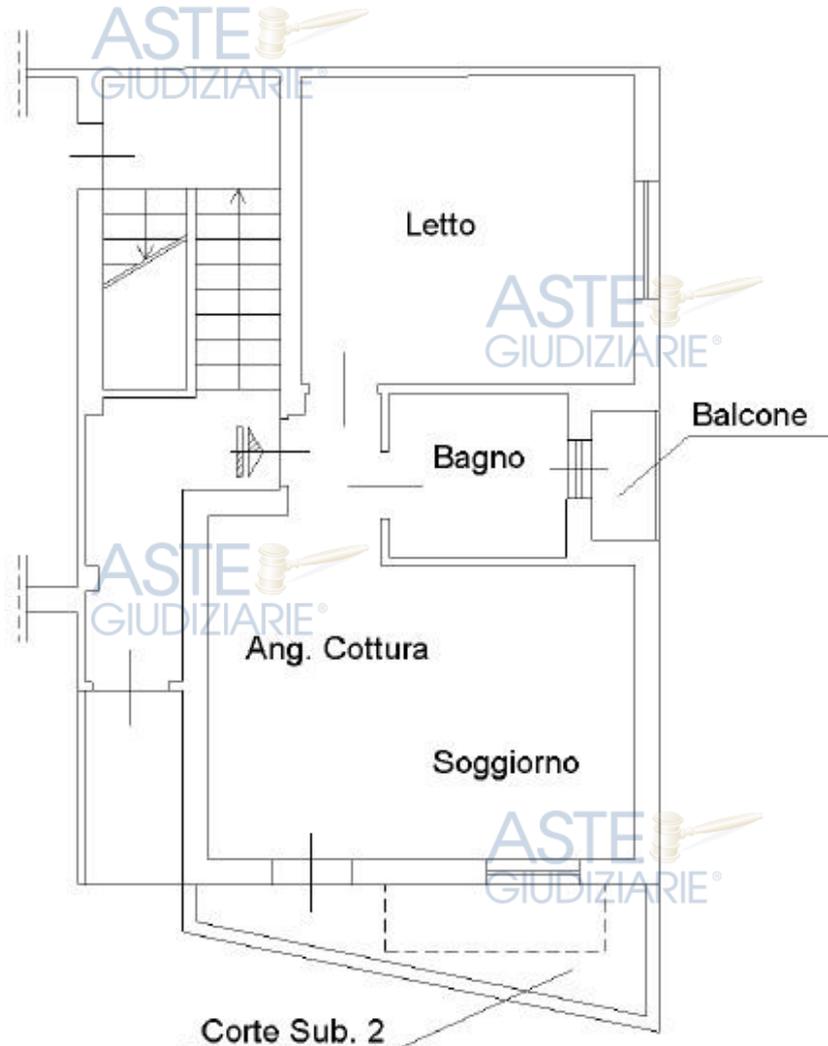
**Indirizzo catastale:** Via Giosuè Carducci 19, int.1, piano T

**Intestatari catastali:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proprietà 1/1

**Planimetria catastale di u.i.u.:**



**Corrispondenza catastale**

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

La planimetria catastale risulta difforme in quanto nel soggiorno è stata realizzata una muratura divisoria per ricavare una ulteriore stanza.

**Storia catastale**

In catasto fabbricati l'unità immobiliare risulta costituita il 28/05/2002 con Pratica n. 475385 in categoria F/3 in quanto in corso di costruzione; in data 04/07/2002 risulta l'accatastamento in

ASTE  
GIUDIZIARIE®

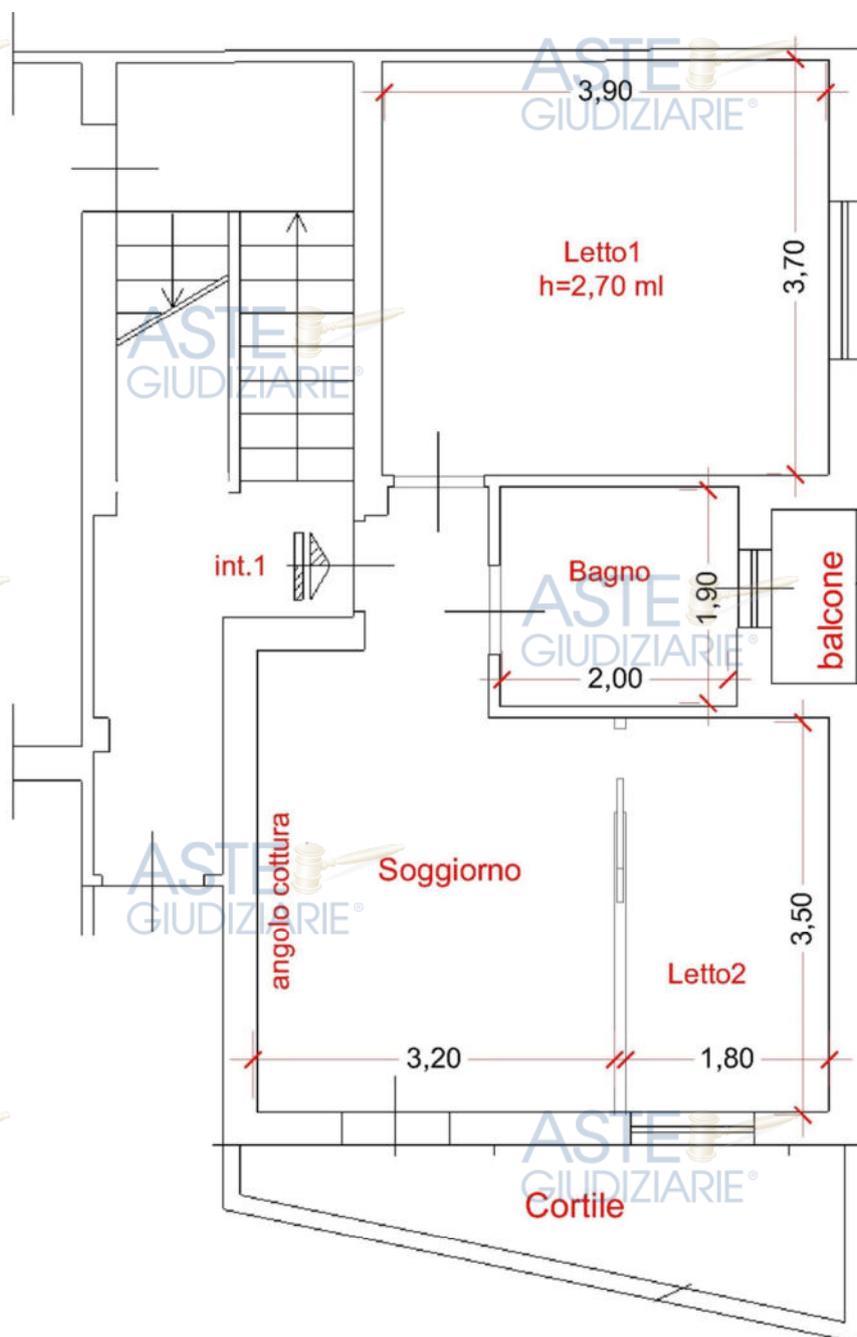
ASTE  
GIUDIZIARIE®  
7 di 16

categoria A/2 per ultimazione di fabbricato urbano con Pratica n. 591753 (n. 37531.1/2002), così permans allo stato attuale.

In catasto terreni la Particella 481 risulta correttamente identificata come ente urbano con superficie 145 mq; la particella 481 deriva dalla Particella 413 di pari superficie che costituisce il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato, (la particella 413 viene citata sia nel titolo edilizio, rilasciato per autorizzare la costruzione del fabbricato, sia nell'Atto di compravendita dell'immobile oggetto di causa); detta particella deriva dal frazionamento della particella 249.

[ALLEGATO - Catastali]

### PLANIMETRIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALLO STATO ATTUALE



## CONSISTENZA

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono 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:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- 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;
- 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, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- 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 degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Il tutto come nello schema che segue:

**N.B.** Allo stato attuale nella zona destinata a Soggiorno con angolo cottura risulta realizzato un vano utilizzato a camera da letto; tuttavia essendo tale ambiente di superficie minore a quelle richieste dalla normativa relativa ai fini igienico sanitari bisognerà ripristinare l'ambiente in conformità al titolo edilizio rilasciato mediante demolizione del muro divisorio; la superficie relativa a tale ambiente sarà conteggiata nello schema di sotto insieme alla superficie della zona giorno.

R.g. E.I.328/2023 Foglio 12 - Particella 481 sub 2-3						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Soggiorno con angolo cottura + letto2 (da ripristinare a soggiorno)	20,5	24	1	24	2,70 ml	T
Bagno	3,80	5,2	1	5,2	2,70 ml	T
Letto 1	14,4	16,4	1	16,4	2,70 ml	T
Cortile	5,5	6,6	0,3	1,98		
Balcone	1,20	1,3	0,3	0,39		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,97</b>		<b>48</b>

Superficie commerciale vendibile 48 mq (arrotondata)

## CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Ufficio preposto del Comune di Riano ha attestato inesistenza di gravame da uso civico per l'immobile oggetto di causa come di sotto in stralcio è meglio in allegato.

### **Oggetto: Richiesta attestazione Uso Civici – Via Giosuè Carducci 19**

In riferimento alla richiesta del 27/05/2024 pervenuta a questo Ufficio tramite PEC Prot. 7864, relativa all'oggetto, si attesta che l'area individuata al Catasto al fg. 12, part.IIa 481, non risulta gravata da **USI CIVICI**.

Cordialmente



Il Responsabile dell'Area I  
Settore Urbanistica  
Geom. Luigi Cantoni

[ALLEGATO – Attestazione Usi Civici]

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le unità immobiliari non sono inserite in condominio pertanto non vi sono vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Si evidenzia che nel fabbricato vi sono altre unità immobiliari pertanto sono prevedibili spese comuni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato dall'esecutato sig.  
così come in effetti risulta anche dallo stato di famiglia.

Dai certificati anagrafici, allegati alla presente, si evince che l'esecutato risulta residente nell'immobile oggetto di causa dal 13/06/2002.

[ALLEGATO- Certificati anagrafici]

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate-Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione dell'immobile in oggetto veniva riscontrata come segue:

Dispone

L'istanza è accolta, pertanto si comunica quanto segue.

Dalle interrogazioni effettuate nelle banche dati in possesso dello scrivente, per l'immobile in oggetto non risulta alcun contratto di locazione.

Il Responsabile del procedimento è: Maria Emanuela De Masi.

Il Capo Area 1(\*)  
Maria Emanuela De Masi

Direzione Provinciale I di Roma - Ufficio Territoriale Roma 3 - Settebagni  
Via di Settebagni 384 - 00138 Roma - Tel. 06-872831-Fax 06-50763333  
E-Mail: dp.IRoma.utRoma3@aaenziaentrate.it

[ALLEGATO - Accesso Atti Ag. Entrate - Locazione]

## 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 20/08/2024, da cui sono risultate le seguenti formalità:

<p>TRASCRIZIONE del 05/08/2002 - Registro Particolare 25190 Registro Generale 35678 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 89502 del 01/08/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati</p>
<p>ISCRIZIONE del 05/08/2002 - Registro Particolare 8584 Registro Generale 35679 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 89503 del 01/08/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 6865 del 05/07/2022 Presenza graffati</p>
<p>ISCRIZIONE del 05/07/2022 - Registro Particolare 6865 Registro Generale 38603 Pubblico ufficiale DI FAZIO GIAN VITTORE Repertorio 89503 del 01/08/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 8584 del 2002 Presenza graffati</p>
<p>TRASCRIZIONE del 27/09/2023 - Registro Particolare 37146 Registro Generale 52301 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 3329 del 03/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffati</p>

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 20/08/2024]

## PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato in quota di 1/1 di piena proprietà con con Atto di compravendita a rogito Notaio Di Fazio Gian Vittore Repertorio n.89502 - Raccolta 3924 del 01/08/2002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 2 in data 05/08/2002 al n. 35678 Registro generale e n.25190 Registro particolare,

### [ALLEGATO - Atto di compravendita -Provenienza]

Dal titolo edilizio e dall'Atto di compravendita sopra citato si evince che i sig.

hanno edificato il fabbricato su terreno acquistato in virtù di Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Pistilli Repertorio n.1499 del 20/10/2000, registrato presso l'Ufficio di Roma il 03/11/2000 al n.33879.

### Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- -Piena proprietà 1/1
- - piena proprietà ¼, - piena proprietà ¼ e  
- piena proprietà ½

## INQUADRAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO

Eseguita istanza di Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riano è stato possibile i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di causa di seguito citati:

- Concessione edilizia n.16 del 23/01/2001- protocollo n. 2000/08544 - Pratica 2000/0192 relativa a 'Costruzione di fabbricato a civile abitazione', inizio lavori 23/02/2001 prot. 1570.
- Concessione edilizia n.16/2001 variante del 29/03/2002 - protocollo n. 1574 - Pratica 2000/0192/VAR relativa a 'Variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n.16 del 23/01/2001. Comunicazione Fine lavori 01/03/2005.
- Richiesta di agibilità prot. n.5716 del 03/05/2007 con allegati i seguenti documenti: Autorizzazione di allaccio in pubblica fognatura e autorizzazione allo scarico, Verifiche di conformità alla Legge 10/91 in materia di isolamento termico, Versamenti diritti, Certificazioni relative agli impianti elettrico e idrico sanitario, dichiarazione di avvenuto prosciugamento dei muri e conformità dell'opera al progetto approvato, Certificato di collaudo statico, Dichiarazione di conformità alla normativa in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche, marca da bollo.

### [ALLEGATO - Accesso Atti UTC - Concessioni Edilizie -Richiesta di agibilità]

E' stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti allegati alla richiesta di Agibilità.

Non vi è certificazione energetica dell'immobile.

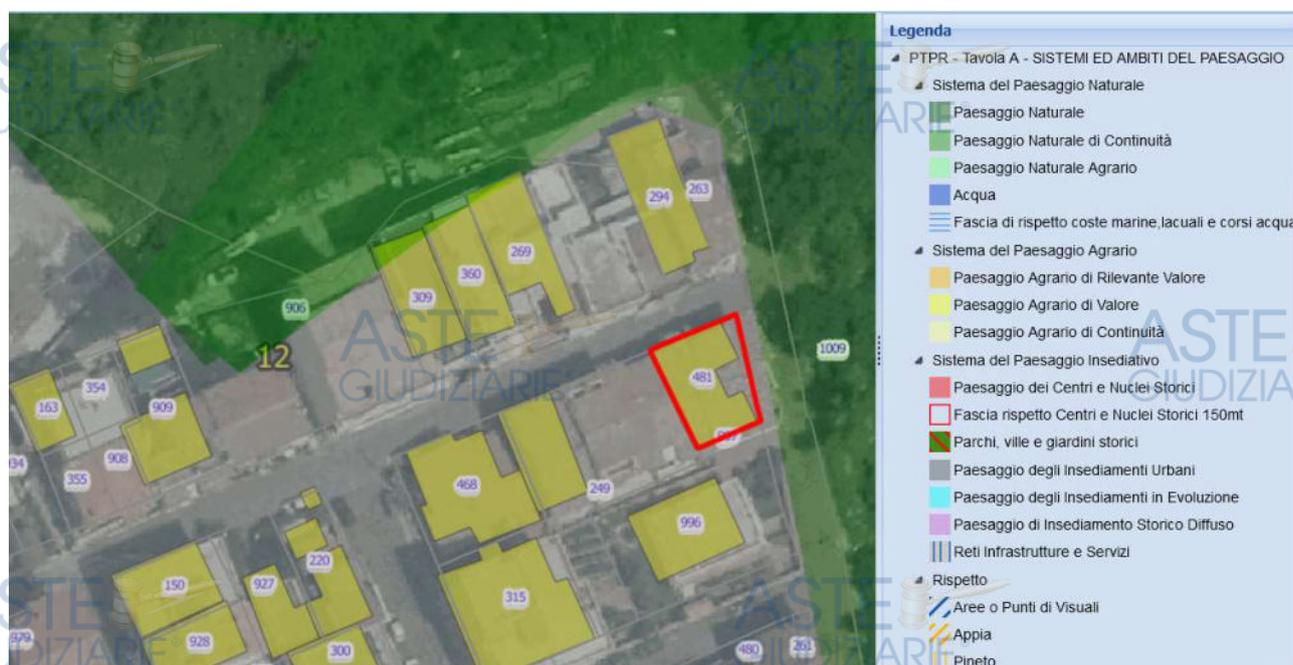
Dal confronto tra titoli edilizi rilasciati e planimetria allo stato attuale come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo risulta una **difformità per realizzazione di una muratura divisoria nella zona giorno al fine di ricavare una ulteriore stanza da letto.**

Essendo tale ambiente di superficie minore a quella richiesta dalla normativa vigente in materia di requisiti minimi igienico sanitari **bisognerà ripristinare l'ambiente in conformità al titolo edilizio rilasciato mediante demolizione del muro divisorio.** I costi dei lavori edili di ripristino saranno detratti dal valore dell'immobile in fase estimativa.

I beni sono inquadrati dal 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 è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani

-nella Tav. B: Beni paesaggistici- L'area no risulta assoggettata a vincoli del PTPR come visibile nelle immagini di sotto.



## 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:

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

### METODO COMPARATIVO DIRETTO

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

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

### METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, 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 Cave C81:

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.450 €/mq - Locazione 5,20 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1000 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese;

- **Valori OMI 2° semestre 2023** - Zona: Fascia/zona: Centro urbano- via XXIV Maggio- Codice zona: B1  
- Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Abitazioni civili - Valore di mercato = 950 - 1400 €/mq-

- Valori locazione = 5,00- 7,30 €/mq mese

## - Quotazioni immobiliari per osservazione diretta

Le quotazioni variano da 800,00 €/mq a 1700,00 €/mq per la compravendita poche proposte per la locazione

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

### LOTTO UNICO

Il mercato della zona del centro storico del Comune di Riano è caratterizzato da quotazioni immobiliari piuttosto alte, con proposte piuttosto eterogenee, le quotazioni immobiliari ottenute variano dai 1000,00€/mq ai 1.900,00€/mq per immobili di più recente costruzione o ristrutturati con poche proposte per la locazione.

Data la posizione prossima ai servizi e infrastrutture, la realizzazione del fabbricato in data relativamente recente ed il buon livello manutentivo fatta eccezione per alcune problematiche relative a ponti termici, la ridotta metratura che massimizza i valori immobiliari, si ritiene congruo un valore unitario spostato sulla fascia alta di €/mq 1500,00 per la compravendita e 6,00 €/mq / mese per la locazione.

Considerata inoltre che la Superficie lorda vendibile calcolata come nel paragrafo relativo alla consistenza è pari a 48 mq si avrà:

#### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 1500,00\text{€/mq} \times 48 \text{ mq} = \text{€ } 72.000,00$$

#### 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  $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 48 \text{ mq} \cdot 6,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 288,00$

$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot \text{€ } 288,00 \cdot (1-0,35) = \text{€ } 2.246,40$

$$\text{Valore ordinario } V_{OCR} = \text{€ } 2.246,40 / 0,03 = \text{€ } 74.880,00$$

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

$$\underline{V = V_0 + V_{OCR} / 2 = (\text{€ } 72.000,00 + \text{€ } 74.880,00) / 2 = \text{€ } 73.440,00}$$

## **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI**

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 occulti nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 73.440,00) = € 7.344,00

**V ridotto = € 73.440,00 - € 7.344,00 = € 66.100,00** (arrotondato)

## **COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

Dal suddetto valore si ritiene di detrarre il costo dei lavori edili di messa in pristino come da titoli edilizi rilasciati mediante demolizione del tramezzo realizzato nella zona giorno e si procede come nello schema che segue:

Lavori edili di demolizioni e ricostruzioni, compresi trasporti a discarica autorizzata	€ 6.000,00
<b>TOT</b>	<b>€ 6.000,00</b>

**Vm ridotto - Costi per regolarizzazione = € 66.100,00 - €6.000,00 = €60.100,00**

**Prezzo base d'asta: €60.100,00**

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 02/09/2024

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

Arch. Ceci Gabriella

## **ELENCO ALLEGATI:**

- RGEI 328-2023-All.Accesso atti anagrafe.pdf
- RGEI 328-2023-All.Attestaz. locazione AGEDP1RM.p7m
- RGEI 328-2023-All.Attestaz. locazione AGEDP1RM.pdf
- RGEI 328-2023-All.Attestazione usi civici
- RGEI 328-2023-All.Atto di provenienza.pdf
- RGEI 328-2023-All.Catastali.pdf
- RGEI 328-2023-All.Concessioni edilizie.pdf
- RGEI 328-2023-All.Fotografico1.pdf
- RGEI 328-2023-All.Ispezioni ipotecarie.pdf
- RGEI 328-2023-All.Quotazioni immobiliari.pdf
- RGEI 328-2023-All.Richiesta agibilità.pdf