



# TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**N. R.G. 4/2022**  
**G.E. Dott. Francesco LUPIA**

*promosso da:*  
BOSAK Helena

*contro:*  
Di Michele Celestino + 1

***Rinvio: 30.04.2024***

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DOTT. ING. FRANCESCA ILARDI  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DI ROMA N.A25524  
SETTORE: Civile e Ambientale - Industriale - Dell'informazione  
E-MAIL: f.ilardi@ingilardi.it • PEC: f.ilardi@pec.ording.roma.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 23 marzo dell'anno 2023 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 26 marzo dell'anno 2024 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

### QUESITI

#### ATTIVITA' PRELIMINARI

---

1) *Preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso,*

- *Controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;*
- *Acquisisca, ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;*
- *Acquisisca ove mancante **certificato di matrimonio** dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al GE.*
- *Verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;*
- *Verifichi la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.*

In data 24/05/2023 si dava inizio alle operazioni peritali accedendo presso gli immobili pignorati congiuntamente al Custode, Avv. Silvia Amati.

Il bene oggetto di pignoramento, di proprietà del Sig. Di Michele Celestino per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà e la sig.ra Muscella Maria Anna per la restante quota  $\frac{1}{2}$ , sono costituiti da:

Bene N° 1 – villa bifamiliare ubicata a Sant'Angelo Romano (Rm), località Andreuzza snc; distinta al N.C.E.U. del Comune di Sant'Angelo Romano al foglio 24, particella 277, sub 501.

Si procede alla stima del Bene N°1 come **LOTTO UNICO**.

***Verifica Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma***

La sottoscritta C.T.U. ha verificato preliminarmente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma che risulta completa.

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Guidonia Montecelio (Rm) in data 15.01.2024 risulta che Di Michele Celestino, nato a Tivoli (Rm) il 07.01.1952, di stato civile coniugato con Muscella Maria Anna, nata a Casarano (Le) il 24.02.1955, risultano entrambi residenti nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) in Via Sicilia n.43.

È stato acquisito certificato di matrimonio a data 08/03/2024 che attesta la data del matrimonio celebrato nel Comune di Guidonia Montecelio (Rm) il 08.08.1971 (Nr. 32 Parte II Serie A) in comunione legale dei beni.

In data 26.01.2009 con atto pubblico notarile Dr. Giancarlo Castorina rep. n. 64529/8624 (trascritto in Roma 2 il 20.02.2009 al n. 4986/9878 di formalità), i sig.ri Di Michele Celestino e Muscella Maria Anna hanno acquistato da Scavo Rosa e Di Michele David la piena proprietà dell'immobile sopra descritto sito presso il comune di Sant'Angelo Romano (Rm) Località Andreuzza snc.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 11/10/2023 i beni risultano intestati a Di Michele Celestino per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni con Muscella Maria Anna; a Muscella Maria Anna per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni con Di Michele Celestino.

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di Di Michele Celestino e Muscella Maria Anna, per la quota 1/1 del seguente immobile sito nel Comune di Sant'Angelo Romano (Rm), Località Andreuzza snc:

- Porzione immobiliare (A/7), catastalmente censita nel Catasto Fabbricati al Fg. 24, Particella 277, sub. 501, consistenza 11 vani, dati di superficie 258 mq; località Andreuzza snc, piano S1-T-1.

### **Titolo di provenienza**

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione degli immobili, i beni pignorati risultano intestati a Di Michele Celestino e Muscella Maria Anna.

L'atto di proprietà, da certificato notarile dell'atto di compravendita (in allegato), risulta effettuato in data 26.01.2009 di Repertorio Dott. Giancarlo Castorina N. 64529, Raccolta N. 8624, tra la parte venditrice Scavo Rosa e Di Michele David e le parti acquirenti Di Michele Celestino e Muscella Maria Anna. L'atto risulta trascritto a Roma 2 in data 20.02.2009 Registro Particolare n. 4986, Registro Generale n. 9878.

Il primo titolo di provenienza inferiore al ventennio (risultante da certificazione notarile Notaio Domenico Gallelli) che precede la notifica del pignoramento risulta essere atto di compravendita a rogito del notaio Luigi D'Alessandro in data 10.09.2002, rep. n. 12219 trascritto in Roma 2 il 12.09.2002 ai n. 28195 di formalità da Di Castro (Fg. 24 Part. 277, Sub 1 e Sub 3).

Si riporta per completezza (come da certificazione notarile Dr. Domenico Gallelli) come titolo di provenienza ultraventennale l'atto di compravendita a rogito Notaio Ernestina Annunziata del 30.03.1993 rep. 77485, trascritto al n. 10221 di formalità del 16.04.1993.

### **Corrispondenza catastale**

Vi è corrispondenza tra il diritto pignorato e quello di cui gli esecutati sono titolari.

Non risultano difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e i dati del Catasto.

La reale situazione di fatto verificata all'accesso non risulta conforme con le piante catastali.

Gli immobili risultano ubicati nel Comune di Sant'Angelo Romano (Rm), Località Andreuzza snc.

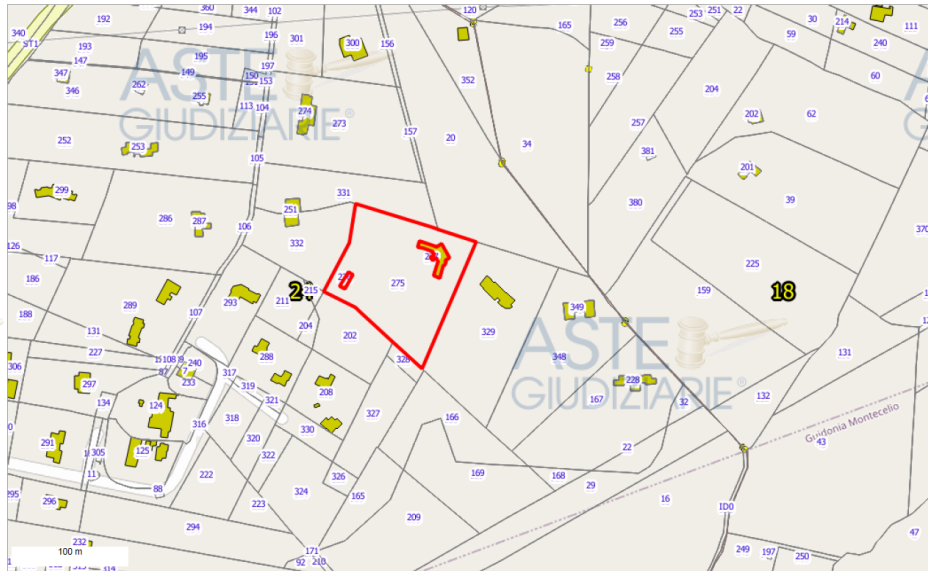
## **INDIVIDUAZIONE IMMOBILI**

---

- 2) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili sul web con le mappe catastali.*

**Individuazione e descrizione catastale**

Gli immobili sono stati esattamente individuati per sovrapposizione tra le foto satellitari reperite presso il sito web istituzionale del Catasto della Città metropolitana di Roma e la mappa catastale.





IMMOBILE  
STAGGITO  
(FG 24 PART.  
277, SUB 501)



ACCESSO



Google Earth



Dalla ricerca condotta presso l'Agenzia del territorio competente, risulta che i beni:

1. Villa bifamiliare (A/7), catastalmente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo Romano (Rm) al Fg. 24, Particella 277, sub. 501, Località Andreuzza snc, piano S1-T-1, classe 2, consistenza 11 vani; Dati di superficie: totale 258 mq, R.C. Euro 2.244,01;

sono intestati a:

- DI MICHELE Celestino per  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione dei beni con Muscella Maria Anna;
- MUSCELLA Maria Anna per  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione dei beni con Di Michele Celestino.

#### Dati catastali

Catasto dei Fabbricati								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Superficie (mq)	Superficie Escluse aree scoperte (mq)	Rendita
Urbana	24	277	501	A/7	2	258	251	€ 2.244,01

#### Descrizione immobili

Il Bene si trova nel Comune di Sant'Angelo Romano (Rm) in località Andreuzza; esso è una villa bifamiliare (facente parte di un più ampio fabbricato consistente in complessive due ville bifamiliari) sita nel comune di Sant'Angelo Romano (Rm) località "Andreuzza" snc. Si erge su terreno agricolo di 10.000 mq identificato in catasto al Fg. 24, Part. 275 (di proprietà Di Michele David e Scavo Rosa, stessi proprietari dell'altra porzione bifamiliare identificata al catasto al Fg. 24, Part. 277, Sub 502) ma, come rilevato dal titolo di provenienza, *risultano compresi nella compravendita tutti gli spazi ed enti in comune del fabbricato di cui fanno parte le porzioni predette che per legge spettano pro quota alle singole unità immobiliari.*

La superficie commerciale rilevata è di 316 mq, altezza media 2,70 m dei piani S1 e P.T. mentre l'altezza massima del piano P.1 è attualmente pari a 3,15 m ma dovrà essere ripristinata (come da progetto) a 2,20 m. Attualmente l'immobile staggito, assieme all'altra villa bifamiliare, costituiscono un unico corpo edilizio **indiviso** (villa unifamiliare) con accesso ai piani tramite scala interna in muratura (presente solo nella proprietà di David Di Michele e Scavo Rosa e non nella proprietà degli esecutati).

L'accesso all'immobile avviene su piano terra tramite una scala esterna in muratura (che unisce il piano P.S1 con P.T.), che rimarrà comune ad entrambe le ville bifamiliari.

L'immobile si sviluppa in tre piani, di cui due fuori terra e un piano in parte interrato.

Per i motivi meglio descritti nel paragrafo "regolarità urbanistica" e "opere difformi", l'immobile dovrà essere modificato nelle superfici interne e nelle tramezzature per renderlo conforme alle piante autorizzate dai titoli edilizi rinvenuti presso il Comune di Sant'Angelo Romano (v. pagine 14-15 della presente perizia di stima).

Ne risulterà la seguente disposizione degli spazi interni:

P.T.: disimpegno, soggiorno, servizio igienico, cucina/angolo cottura, 3 camere da letto;

P.S1: soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, cantina (attualmente camera), servizio igienico;

P.1: disimpegno, due soffitte (attualmente destinate a soggiorno/camera), lavatoio (servizio igienico), ripostiglio.

I serramenti interni sono di legno colore marrone provvisti di vetrocamera e dotate di grate in ferro colore grigio.

I servizi igienici, finestrati, sono rivestiti con piastrelle in gres, provvisti di sanitari.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce.

Il portoncino di accesso all'appartamento è blindato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento del piano terra e del piano interrato è in cotto, colore rosso. La pavimentazione del piano primo è in parquet, finitura iroko.

All'ultimo accesso in loco in data 26.01.2024 la muratura interna dell'immobile risultava ancora in fase di costruzione/rifinitura così come gli impianti tecnici. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento (in fase di installazione la pompa di calore come previsto dalle opere di efficientamento energetico) con condizionatori (non ancora installati) ma presenti sul cantiere, e radiatori verticali alimentati da caldaia a gas.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

All'accesso non si è potuto verificare il corretto esercizio degli impianti tecnici che andranno ridefiniti anche in funzione della suddivisione dell'attuale edificio nelle due ville bifamiliari.

Nel complesso il livello manutentivo risulta buono.

I lavori di efficientamento energetico sono stati effettuati e richiesti con pratica CILA SUPERBONUS su unico corpo edilizio, con difformità rispetto a quanto autorizzato dai titoli edilizi (non unica villa ma due distinte unità immobiliari).

La ditta esecutrice affermava che è stata effettuata sezionatura degli impianti termici, dell'impianto fotovoltaico e dei relativi sistemi di accumulo.

All'accesso in loco da parte dell'esperto stimatore e del custode, i lavori di efficientamento energetico erano quasi completamente conclusi; terminati i lavori di coibentazione delle pareti verticali esterne (compresa rasatura e tinteggiatura) mentre i lavori di ristrutturazione interna (impianti, opere murarie, rifiniture, tinteggiatura) ancora in corso di costruzione.

L'appartamento confina a Nord con terreno destinato ad uliveto catastalmente censito al Fg. 24, part. 20, proprietà Nardi Alda o aventi diritto; ad Ovest con terreno seminativo catastalmente censito al Fg. 24, Part. 31, proprietà L'Arcobaleno Srl o aventi diritto; ad Est ente urbano catastalmente censito al Fg. 24, Part. 32.

### STATO DI POSSESSO

- 3) *Verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Alla data del 11/10/2023, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestati a Di Michele Celestino per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, e a Muscella Maria Anna per i diritti in ragione di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni (v. visura catastale in allegato).

L'immobile pignorato per la quota di 1/1 al momento dell'accesso è risultato **LIBERO**.

### FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

- 4) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri condominiali nei limiti della proprietà dell'immobile.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- 5) *Verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente.*

Dalle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, le uniche *formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene*, per la quota pignorata 1/1, sono le seguenti formalità pregiudizievoli (v. ispezioni presso l'Ufficio del Territorio in allegato):

### **Trascrizioni**

- **Atto di compravendita** del 20/02/2009  
Registro Particolare n. 4986  
Registro Generale n. 9878  
Pubblico ufficiale Notaio Giancarlo Castorina Repertorio 64529/8624 del 26/01/2009
- **Atto di compravendita** del 12/09/2002  
Registro Particolare n. 28195  
Registro Generale n. 39256  
Pubblico ufficiale Notaio Luigi D'Alessandro Repertorio 12219 n. 6136 del 10/09/2002
- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento** del 24/01/2022  
Registro Particolare n. 2014  
Registro Generale n. 2740  
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Tivoli Rep. 3701 del 03.11.2021  
(contro Di Michele Celestino e Muscella Maria Anna a favore di Bosak Helena).

### **Continuità delle trascrizioni nel ventennio**

È stata accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente ai sensi dell'art. 2650 del c.c. I documenti delle ispezioni effettuate presso l'Ufficio del Territorio provinciale di Roma sono presenti in allegato alla perizia di stima.

### **Cancellazione formalità**

Non ci sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

### **REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA**

---

- 6) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

### **Normativa edilizia e urbanistica-Agibilità**

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Sant'Angelo Romano (Rm), località "Andreuzza", è destinato nel P.R.G. a zona E2, nel PTPR vigente – Tavola A - PAESAGGIO AGRARIO DI VALORE; – Tavola B – BENI PAESAGGISTICI – Vincoli ricognitivi di piano – fascia di rispetto beni puntuali diffusi archeologici storici (ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.);

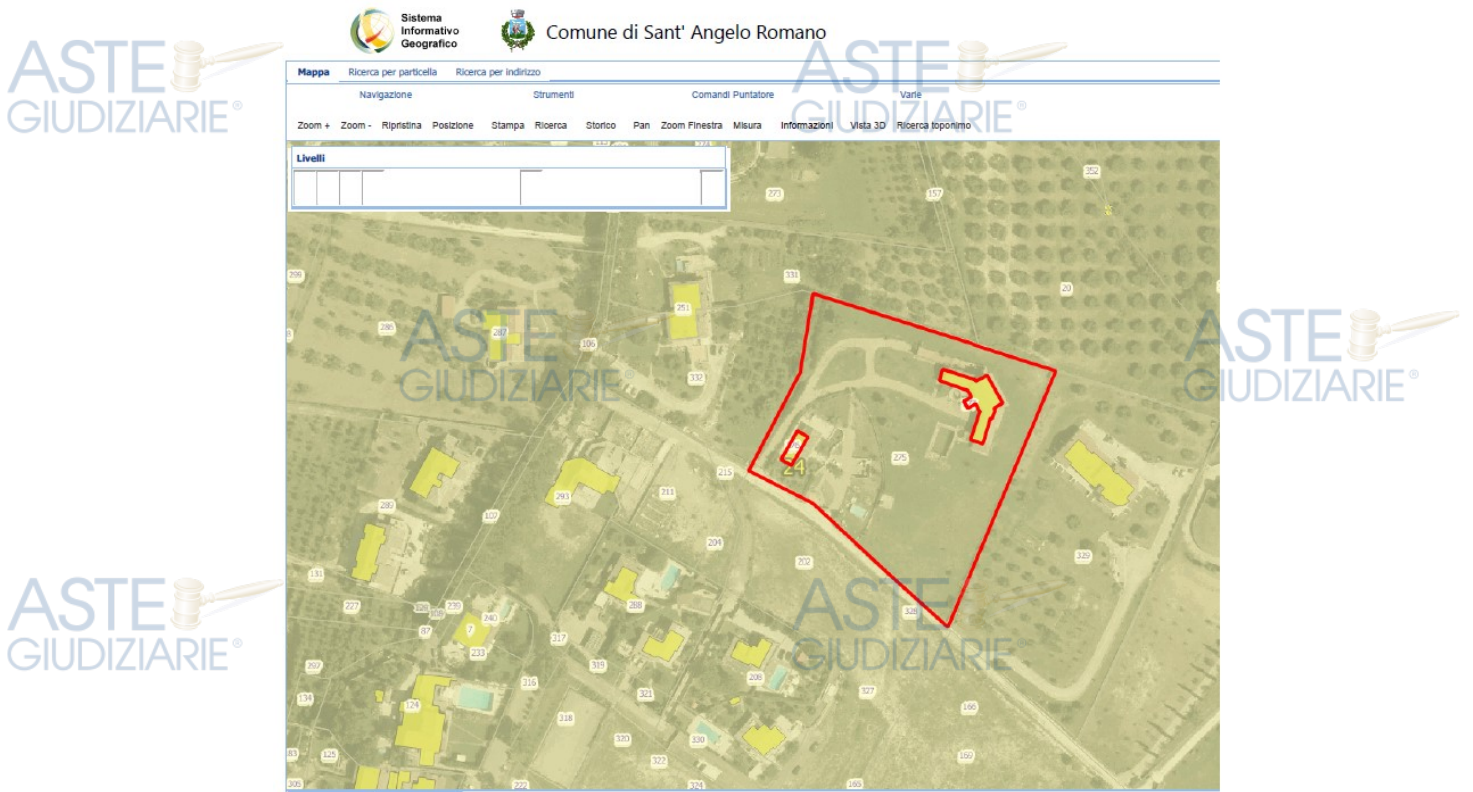
L'immobile è stato edificato con C.E. n. 56/93 (a nome Di Castro Angelo e Federico Rita Giovanna); in seguito, è stata presentato Permesso di Costruire in sanatoria n. 22 del 29/06/2020 per cambio di destinazione urbanistica a civile abitazione.

Con prot. n. 4544 del 01.06.2017 è stata presentata DIA (ai sensi dell'art. 22, c.3,4 D.P.R. n. 380/2021 per opere rientranti in a.7.1 della L.R. 21/2009), poi divenuta SCIA prot. n. 9802 del 07.12.2017, prot. n. 5624 del 09.07.2020 e prot. n. 7018 del 27.08.2020, per la chiusura di un portico P.T. e conseguente ampliamento della superficie residenziale di 22 mq. Il Comune di Sant'Angelo Romano accertava l'ammissibilità dell'istanza con protocollo N. 7530 del 14.09.2020.

Infine, è stata presentata pratica CILA SUPERBONUS per interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 per interventi di isolamento termico (coibentazione delle pareti esterne, installazione di pompa di calore e pannelli fotovoltaici).



Estrazione Geoportale Regione Lazio (P.T.P.R. TAV.B)



Estrazione Geoportale Regione Lazio (P.R.G.)

Non è presente presso il Comune di Sant'Angelo Romano dichiarazione di agibilità.

*NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- Non esiste Attestato di Prestazione Energetica (APE)

**NOTA:** La pianta catastale presente presso l'Agenzia delle entrate non è conforme alla pianta autorizzata dall'ultimo titolo edilizio presente presso il Comune competente (SCIA n. 7530 del 14.09.2020) e dovrà essere aggiornata.

## OPERE DIFFORMI

- 1) *In caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'esistenza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.2.1985 n.47 ovvero 46, comma 5°, decreto del Presidente della Repubblica 6.8.2001 n. 380 specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.*

Si evidenzia che la situazione di fatto non risulta conforme né all'ultima pianta catastale del 12/02/2018 né alla pianta autorizzata dall'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 7530 del 14.09.2020) essendo allo stato di fatto una villa unifamiliare, indivisa nelle due ville bifamiliari distinte catastalmente nei sub 501 e 502 (del Fg. 24, Part. 277).

Limitatamente al P.1, l'altezza risulta essere di 3,15 m (nel progetto 2,20 m) in quanto mancante di sottotetto ma coerente con l'altezza di colmo come da progetto approvato; andrà quindi ripristinata con installazione di pannelli in cartongesso.

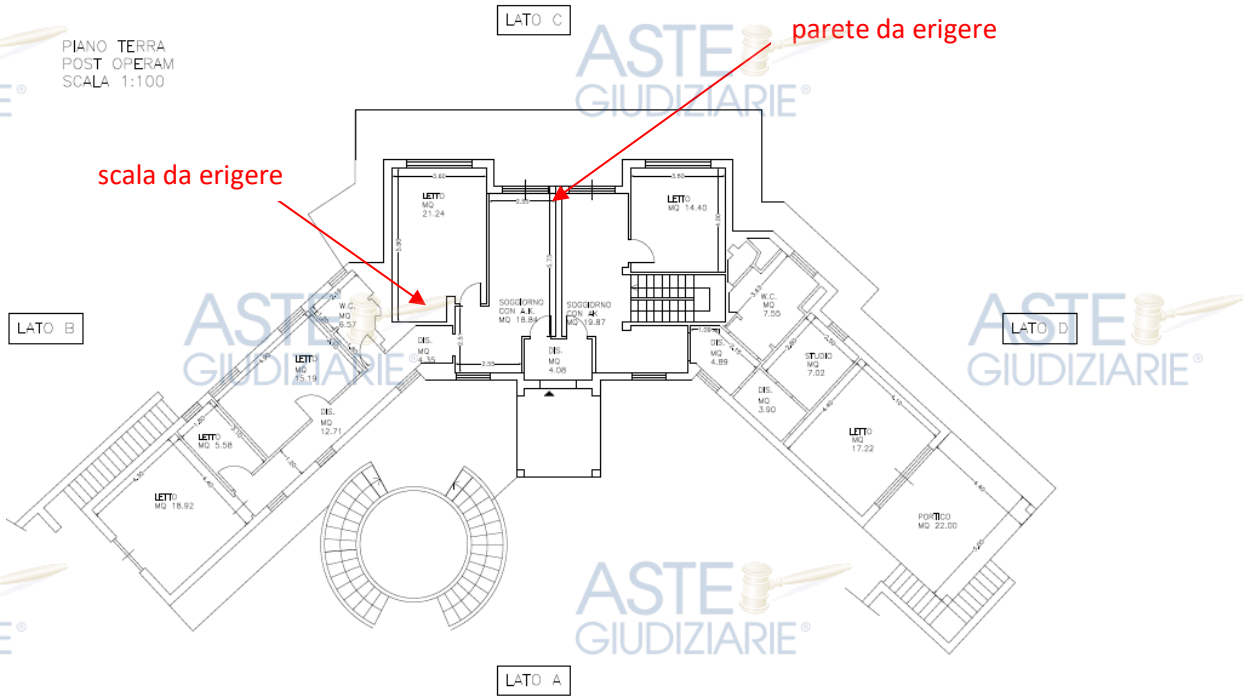
Si evidenzia la mancata presenza della scala nel progetto di cui alla SCIA prot. 7530 del 14.09.2020 (solo nel piano P.T.). Di fatto la scala di collegamento dei tre piani è assente; dovrà essere installata del tipo autoportante in ferro-legno a spese dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, con relativa demolizione dei solai per il suo alloggiamento (come stimata nel computo metrico in allegato e opportunamente detratta dal valore di stima).

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere ad effettuare i necessari lavori divisorii delle due unità immobiliari come da piante presenti nei titoli edilizi già menzionati, nonché i costi per ripristinare le superfici autorizzate nel piano P.S1 (intercapedine abusivamente utilizzata) e l'altezza massima del piano P.1, come meglio indicato graficamente nelle piante catastali che seguono. Poiché non risultano regolarizzabili, sarà necessario operare il ripristino alla situazione autorizzata.

Tutti le opere a carico dell'aggiudicatario sono state stimate dettagliatamente nel computo metrico (in allegato) in **€ 50.000** (iva compresa).

Tali oneri verranno detratti dalla stima del bene.

PIANO TERRA  
POST OPERAM  
SCALA 1:100



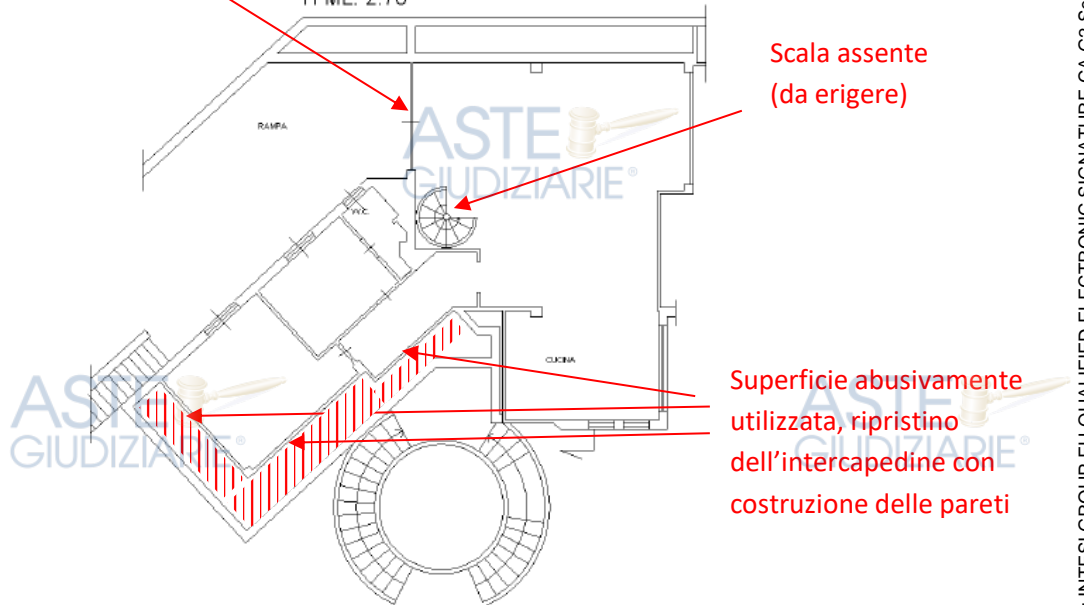
Pianta autorizzata - P.T.

(situazione di fatto a meno della divisione in due unità immobiliari)

Parete da ripristinare

PIANO SEMINTERRATO  
H ML. 2.70

Scala assente  
(da erigere)

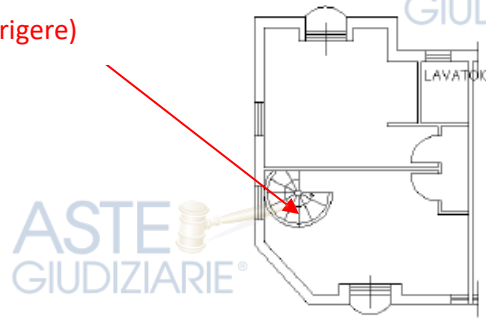


Pianta autorizzata - P.S1

(da ripristinare)

Scala assente  
(da erigere)

PIANO PRIMO  
H MIN 1.80 H MAX 2.20



Pianta autorizzata - P.1  
(da ripristinare)

### CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

---

- 2) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Non esistono concessioni gravanti da censo, livello o usi civici di cui il sottoscritto è stato informato presso gli Organi competenti.

### SPESE CONDOMINIALI

---

- 3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie; l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Non esistono oneri condominiali.

### STIMA LOTTO

---

- 4) DISPONE che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima; che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario; che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.



**Consistenza (DPR/138)**

La Superficie Lorda in base ai coefficienti di utilizzazione si riduce convenzionalmente ad una superficie virtuale:

- La superficie interna abitabile è conteggiata al 100%
- I balconi, terrazze e porticati sono conteggiati al 35%
- Le superfici pertinenziali accessorie esclusive a servizio indiretto (cantine, soffitte, ...) sono conteggiate al 25%

Per il calcolo della Superficie Utile Lorda si considera la superficie comprensiva della superficie dei divisori interni non portanti e delle superfici delle pareti perimetrali (conteggiate solo per i primi 30 cm di spessore); le parti comuni ad altre unità sono conteggiate a metà.

NOTA: Per il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile si è proceduto valutando la superficie "autorizzata" e non quella rilevata all'accesso in quanto dovrà essere ripristinata. Inoltre, il valore del terreno (superficie lotto di 10.000 mq) è stato compreso nel valore di stima al mq sia perché è stato completamente fruito per la costruzione dell'unità immobiliare sia perché non risulta oggetto della presente procedura esecutiva.

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Utile lorda (SUL)	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
<b>Appartamento</b>						
<b>P.S1</b>	soggiorno	soggiorno	70	64,2	1,00	<b>70</b>
	Cucina	cucina	23	18	1,00	<b>23</b>
	disimpegno	disimpegno	9	7,9	1,00	<b>9</b>
	Camera 1	Camera	14,7	10,4	1,00	<b>14,7</b>
	cantina	camera	21,6	17,8	1,00	<b>21,6</b>
	Servizio igienico	Servizio igienico	5,3	4,1	1,00	<b>5,3</b>
<b>P.T.</b>	Soggiorno	soggiorno	24	19	1,00	<b>24</b>
	Disimpegno 1	disimpegno	5	4,4	1,00	<b>5</b>
	Disimpegno 2	disimpegno	16	12,7	1,00	<b>16</b>
	Cucina/soggiorno A.C. (scala da costruire)	camera	26	21	1,00	<b>26</b>
	camera 2	camera	19	15,2	1,00	<b>19</b>
	camera 3	camera	7,2	5,2	1,00	<b>7,2</b>
	camera 4	camera	22	18,5	1,00	<b>22</b>
	Servizio igienico	Servizio igienico	7	6,6	1,00	<b>7</b>

P.1	disimpegno	disimpegno	5,5	5,2	1,00	5,5
	Soffitta 1	camera	16,8	12,7	1,00	16,8
	Soffitta 2	camera	17	13,2	1,00	17
	ripostiglio	disimpegno	1,1	1,1	1,00	1,1
	lavatoio	Servizio igienico	5,5	4,3	1,00	5,5
<b>Superficie commerciale</b>						<b>Mq 316</b>

### **Valutazione beni**

*I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2023 forniscono i valori minimo (€ 750/mq) e massimo (€ 1.100/mq) per la per la zona Centrale/Centro abitato per abitazioni civili di tipo economico e per un normale stato conservativo*

*dalla comparazione di immobili compravenduti nella medesima zona e della medesima categoria catastale effettuata dalla sottoscritta estrapolando alla data attuale i dati del volume immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio;*

*dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni civili di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 1.075/mq;*

Tenendo conto di tutti i fattori sopra esposti nella *Descrizione immobile*, e riassunti di seguito:

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento,

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

si è proceduto alla valutazione del **Lotto Unico**.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca sulle compravendite degli ultimi 12 mesi volta a determinare l'attuale valore di mercato (MCA) e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima in base al loro valore d'uso.

Come già esplicitato, il valore del terreno (superficie lotto di 10.000 mq) è stato compreso nel valore di stima; si è tenuto altresì conto dei lavori di efficientamento energetico che hanno migliorato la classe energetica dell'edificio, e considerato complessivamente un coefficiente di merito del 20%.

Risulta quindi il seguente valore di stima:

- **Valore commerciale: 1.320,00 €/mq**
- **Superficie commerciale: 316 mq**

Ne consegue che il **valore di stima del LOTTO UNICO** risulta essere di:

**€ 417.120,00**

(euro quattrocentodiciassettemilacentododici/00)

Il prezzo abbattuto del 10% sul valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi risulta pari al valore approssimato di:

**€ 375.400,00**

(euro trecentosettantacinquemilaquattrocento/00)

Il **valore finale** del Lotto, al netto della decurtazione per la rimozione e rifacimento della copertura computata in € 50.000,00 è approssimato a:

**€ 325.000,00**

(euro trecentoventicinquemila/00)

Nella tabella conclusiva i valori di stima dei beni in oggetto:

	<b>Valore per mq commerciale</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>Valore abbattuto del 10%</b>	<b>Valore finale del Lotto</b> (al netto delle decurtazioni)
LOTTO UNICO	€ 1.320,00	€ 417.120,00	€ 375.400,00	<b>€ 325.000,00</b>



## QUADRO SINOTTICO

- 1) *DISPONE infine, che l'Esperto rediga quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato e da alienare, del prezzo e di ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con l'indicazione delle spese per la eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno, e così via).*

<b>COMUNE DI SANT'ANGELO ROMANO (RM)</b> Località Andreuzza snc	
<b>QUADRO SINOTTICO</b>	
Descrizione bene:	<b>LOTTO UNICO</b> composto da: 1. Villa bifamiliare, superficie commerciale complessiva 316 mq in complessivi tre piani (di cui due completamente fuori terra), su terreno di circa 10.000 mq non facente parte del lotto ma ad uso comune ad altra villa bifamiliare.
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quota 1/1 dell'intero LOTTO</li> </ul>
Stato di possesso:	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>LIBERO</b></li> </ul>
Valore di stima lotto unico:	➤ € 417.120,00
Valore finale lotto unico (al netto delle decurtazioni):	➤ <b>€ 325.000,00</b> (euro trecentoventicinquemila/00)
Indicazioni importanti:	Quota costi di ripristino: <b>€ 50.000,00</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

IMMAGINI BENI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Lavori di isolamento energetico (terminati in data 26/01/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Francesca Ilardi

Tanto riferisce la sottoscritta, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni ricevute ed accertate, ad evasione dell'incarico ricevuto per cui viene rimessa la presente perizia che si compone di n. 27 pagine oltre allegato.

Palestrina, lì 10/04/2024

L'Esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)