TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

ALTEA SPV S.R.L.
Codice fiscale: 12398590963

contro

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto 1 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 15
Lotto 1 15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E. 16
Lotto 1 16

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

INCARICO

In data 13/10/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano primo di una piccola palazzina residenziale con accesso da scala esterna e ballatoio comune, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e due piccoli balconi, uno in corrispondenza del soggiorno e uno della camera matrimoniale .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta completa, i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che dopo la separazione la Sig.ra ha ripreso il suo cognome da nubile e attualmente pur trattandosi dello stesso soggetto il nome corretto è e il codice fiscale è anche se su tutti gli atti e la documentazione catastale sono presenti i vecchi dati.

CONFINI

L'appartamento confina a destra con l'int.4 a sinistra con l'int.6, anteriormente confina con il ballatoio comune a tutti gli appartamenti del piano primo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,60 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	0,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	5,32 mq	5,32 mq	0,25	1,33 mq	0,00 m	PRIMO
			Totale superficie convenzionale:	**95,33 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**95,33 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/11/1988** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 819, Sub. 6

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

	Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 0,74 Piano 1 int.2
Dal **01/01/1992** al **27/09/2006**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 819, Sub. 6 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 724,33 Piano 1 int.2
Dal **27/09/2006** al **19/02/2010**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 819, Sub. 6 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 724,33 Piano 1 int.2
Dal **19/02/2010** al **09/11/2015**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 819, Sub. 6 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 93 mq Rendita € 724,33 Piano 1 int.2
Dal **09/11/2015** al **22/05/2025**	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 819, Sub. 6 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 724,33 Piano 1 int.2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che dopo la separazione la Sig.ra ha ripreso il suo cognome da nubile e attualmente, pur trattandosi dello stesso soggetto, il nome corretto è e il codice fiscale è anche se su tutti gli atti e la documentazione catastale sono presenti i vecchi dati.

Nella visura catastale non è stato inserito il nominativo di coniuge del sig. in regime di comunione dei beni riportata nella certificazione ventennale notarile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	819	6		A7	1	5,5	93 mq	724,33 €	1	

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dall'esame dello stato dei luoghi, si rileva che la categoria catastale attribuita all'immobile A/7 non è congruente con la tipologia edilizia dell'immobile in quanto trattasi di piccola palazzina residenziale con 6 appartamenti e non di villa/ villino.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567,secondo comma , c.p.c..
Si precisa che dopo la separazione la Sig.ra ha ripreso il suo cognome da nubile e attualmente pur trattandosi dello stesso soggetto il nome corretto è e il codice fiscale è anche se su tutti gli atti e la documentazione catastale sono presenti i vecchi dati.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi è in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Le fondazioni sono in plinti isolati in c.a. collegati da travi
Esposizione: l'ingresso all'appartamento affaccia a sud ovest, mentre gli altri affacci sono a sud est
Altezza interna utile: 2,70 m.
Str. verticali: struttura a travi e pilastri in c.a.
Solai: in c.a.
Copertura: tetto a padiglione

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Manto di copertura: manto di copertura di tegole in cotto non coibentato
Pareti esterne ed interne: tamponature e tramezzature in laterizi forati intonacati e tinteggiati
Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche
Infissi esterni ed interni: infissi in legno con persiane, porte tamburate
Scale: scala esterna di accesso al ballatoio comune alle altre unità immobiliari del primo piano in muratura
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni, impianto idrico e di scarico funzionante

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dal sig. (figlio degli esecutati) e senza titolo .

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 30/11/1988 al 27/09/2006</td><td rowspan="6"></td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not. Pietro Mazza</td><td>30/11/1988</td><td>34521</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 2</td><td>17/12/1988</td><td>43134</td><td>28266</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 27/09/2006 al 19/02/2010</td><td rowspan="6"></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not. Martirani Luigi</td><td>27/09/2006</td><td>10340</td><td>5866</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma 2</td><td>20/10/2006</td><td>69314</td><td>41627</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **19/02/2010** al **22/05/2025**		**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Cartenì Maria Grazia	19/02/2010	5503	3712
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	24/02/2010	11531	7062
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 24/02/2010
  Reg. gen. 11532 - Reg. part. 2106
  Quota: 1/1
  Importo: € 267.000,00
  A favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A
  Contro
  Capitale: € 178.000,00
  Rogante: Not. Carteni Maria Grazia
  Data: 19/02/2010
  N° repertorio: 5504
  N° raccolta: 3713

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 28/03/2024
  Reg. gen. 16868 - Reg. part. 12612
  Quota: 1/1
  A favore di ALTEA SPV S.R.L.
  Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in zona B di P.R.G. sottozona Bz03.
L'immobile non è in zona vincolata secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona di "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.20 del 1987 della quale non si è reperito l'elaborato grafico ma la sola concessione edilizia ed elaborati che riguardano il resto della lottizzazione che riguardava la costruzione di 5 fabbricati tra cui quello analizzato individuato come BLOCCO 4.
Successivamente è stata presentata una CILAS per accedere alle opere di superbonus che però non sono poi state realizzate, la CILAS prot. 104 del 2022 che riguarda proprio il blocco 4 e della quale è stato possibile reperire l'elaborato grafico.

Lo stato di fatto è conforme all'elaborato grafico della CILAS presentata con prot. n.104/2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 163,33

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 204,16

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.167,37

Dal prospetto delle spese condominiali del 28.01.2025 reperito dall'amministratore risulta insoluta una quota saldo per il 2023 pari ad euro 202,19 .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1
  Appartamento sito al piano primo di una piccola palazzina residenziale con accesso da scala esterna e ballatoio comune, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e due piccoli balconi, uno in corrispondenza del soggiorno e uno della camera matrimoniale .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 819, Sub. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 79.410,00

CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l' intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall' Agenzia delle Entrate.
Le consistenze sono così calcolate considerando come se il lotto intero con i fabbricati sovrastanti facesse parte di un'unica contrattazione commerciale:

Superficie Commerciale Totale 95,33 mq

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approch) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.
Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.
Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.
Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.
Le fasi di stima sono le seguenti:
Determinazione della Consistenza;
Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;
Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;
Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.
Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona E1 – "Suburbana – Monte Larco/Valle Spadana":
OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Abitazioni Civili in stato manutentivo conservativo normale :
valore minimo 950 €/mq valore massimo 1400 €/mq;
Borsinoimmobiliare.it per la tipologia abitazioni in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 882,00/mq ad un massimo di €.1336,00/mq.
Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :
Valore min = 916,00 €/mq
Valore max = 1368,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1142,00 €/mq

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.
Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

Coefficiente di Mercato;

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere (quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.
Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Rignano Flaminio che il coefficiente sia pari a non più di 0,9.
(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

Coefficiente di Vetustà:
Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:
- L'immobile è piuttosto datato, è in un discreto stato di manutenzione ad eccezione di tracce di umidità e muffe nel bagno e camere da letto e anche i terrazzini sono molto ammalorati;

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c20491db4ca04c0beb13c

si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

Coefficiente di Esposizione:
Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:
essendo nel caso specifico l'affaccio su strada e su un unico versante, si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,8.

VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE
?VUA=VOM?_medio*Coef.differenziazione=
= 1142,00 * (0,9*0,9*0,9) = 832,52

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

VUA= 833,00 €/mq
VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE
CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :
VDM=VUA*Superficie Commerciale=833,00 €/mq*95,33 mq= 79.409,89
Valore di mercato = € 79.410,00

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :
€ 79.410,00 (euro settantanovemilaquattrocentodieci/00)

VALUTAZIONI

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 71.469,00 (euro settantunomilaquattrocentosessantanove/00) ad un massimo di € 87.351,00 (euro ottantasettemilatrecentocinquantuno/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/05/2025.

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE	Appartamento
DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE	Proprietà del bene immobile
PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE	€ 79.410,00
VALORE DEL BENE AL NETTO DEL 10% PER ABBATTIMENTO FORFETTARIO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI	€ 71.469,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale al netto del 10% per abbattimento vizi occulti
Bene N° 1 - Appartamento Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1	95,33 mq	833,00 €/mq	€ 79.410,00	100,00%	€ 71.469,00
				Valore di stima:	€€ 71.469,00

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.

Tivoli, li 31/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Occhionero Elsa

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONE EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1
  Appartamento sito al piano primo di una piccola palazzina residenziale con accesso da scala esterna e ballatoio comune, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e due piccoli balconi, uno in corrispondenza del soggiorno e uno della camera matrimoniale .
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 819, Sub. 6, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in zona B di P.R.G. sottozona Bz03. L'immobile non è in zona vincolata secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona di "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rignano Flaminio (RM) - Via Vallelunga n.26, interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 819, Sub. 6, Categoria A7	**Superficie**	95,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi è in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di una piccola palazzina residenziale con accesso da scala esterna e ballatoio comune, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno e due piccoli balconi, uno in corrispondenza del soggiorno e uno della camera matrimoniale .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

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

Firmato Da: ELSA OCCHIONERO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5ea409bc176c2d491db4ca04c0beb13c