



## TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E.

promossa da



\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



1 di 18





## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.978,30</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18





## INCARICO

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email [archingegnosl@hotmai.com](mailto:archingegnosl@hotmai.com), PEC [francesco.tosti@geopec.it](mailto:francesco.tosti@geopec.it), Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B



## DESCRIZIONE



Appartamento sito in Comune di Castel Gandolfo in Via Leonardo Da Vinci, 5, sc.B, Interno 2, Piani T (appartamento), di vani 2,5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 14, Particella 729, Subalterno 23, Categoria Catastale A/2, graffato p.lla 629 sub 18, e p.lla 729 sub 33 box auto posto la piano S1, categoria C6, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



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.



Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino. Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma. All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire immediatamente sulla destra in via Tiziano; percorsi poco meno di ml.200,00, frontalmente al civ.5 scala B è ubicato il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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





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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



Porzione immobiliare facente parte un fabbricato di maggiore consistenza, distinto con l'int.2 e catastalmente con il sub 23 (appartamento) al P.T. e 33 (box auto) al P.S1, confina con appartamento int.3, vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	48,50 mq	1	48,50 mq	2,80 m	T
Terrazza-balcone	18,85 mq	22,93 mq	0,25	5,73 mq	0,00 m	T
Box	20,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				63,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita



metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1992 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 729, Sub. 33 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20,00 mq. Rendita € 88,83 Piano S1
Dal 14/02/1992 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 729, Sub. 23 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2,5 VANI Rendita € 309,87 Piano T Graffato p.lla 696 sub 18

Il titolare catastale corrisponde a quello reale e precisamente nella persona di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà per 1/1.

Il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente è identificato catastalmente alla p.lla 729 mentre l'area circostante alla p.lla 696.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	729	23		A2	3	2,5 VANI		309,87 €	T	p.lla 696 sub 18
	14	729	33		C6	7	20,00 mq.		88,83 €	S1	

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

Come rilevato in sede di sopralluogo del 22.07.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte esegutata insieme al proprio nucleo familiare.

## STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente è parte di fabbricato di maggiore consistenza in condominio. Pertanto le parti comuni sono l'area circostante di accesso, il vano scala, rampa di accesso all'autorimessa e





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione reperita presso il comune di Castel Gandolfo, in sede di accesso agli atti non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti appena funzionale; FONDAZIONI: in c.a. travi rovesce;  
ESPOSIZIONE: Sud;  
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,80-2,70;  
STRUTTURE VERTICALI: in c.a.;  
SOLAI: in Cemento armato e laterizi;  
OPERTURA: a tetto;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: in gress;  
INFISSI: alluminio doppio vetro 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portone d'ingresso;  
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico parzialmente rispondente alle normative vigenti(CEI 64 8); IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;  
IMPIANTO TERMICO: presenza di caldaia COSMOGAS con pot. utile 20 kw, elementi a parete da 75 w, l'adduzione avviene per il mezzo di metano.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come rilevato in sede di sopralluogo del 22.07.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte eseguita insieme al proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1992	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BELLAGAMBA AUGUSTO	14/02/1992	55316	11759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	06/03/1992	13521	957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			02/03/1992	16891	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma 2 il 12/06/2009  
Reg. gen. 36462 - Reg. part. 11500  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Antonella Ciotola  
Data: 10/06/2009  
N° repertorio: 36646  
N° raccolta: 11202
- **Ipoteca Legale** derivante da EX art.77 DPR 602/73 e succ. modifiche  
Iscritto a Roma 2 il 23/09/2009  
Reg. gen. 39263 - Reg. part. 12225  
Importo: € 34.451,82  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 17.225,91
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 21/04/2017  
Reg. gen. 18241 - Reg. part. 2967  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.418,55  
Rogante: Tribunale di Velletri





Data: 22/03/2017  
N° repertorio: 867



### Trascrizioni

- Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 02/07/2024

Reg. gen. 36339 - Reg. part. 26773

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 492 del 11.09.2018, pubblicata sul B.U.R.L., l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, risulta destinata a Zona B sottozona B1 Completamento Saturo, CAPO II art. 36 N.T.A.

Art. 36 - Sottozona B1 - zona di completamento saturo.

Le sottozone B1 comprendono le aree completamente urbanizzate e attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature in attuazione dei parametri urbanistici del vigente P.R.G. In tali zone: - sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo. - Sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del vigente P.R.G., su aree libere interne alle sottozone B1, con la esclusione di tutte quelle aree che nello stesso P.R.G. o nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che pertanto, vengono destinate dalla presente variante a parcheggi pubblici. I parametri di utilizzazione urbanistica delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi, sono quelli fondiari fissati dal vigente P.R.G. per le singole sottozone. Per gli edifici con H inferiore a quella degli edifici circostanti è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero, la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,30, dei quali non più di ml 0,60 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

### REGOLARITÀ EDILIZIA



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione è stato realizzato, come da documentazione allegata, in forza di C.E.n.17/90 del 07.03.1990, e successiva variante e voltura n.18/91 del 18.03.1991 rilasciata dal Comune di Castel Gandolfo alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione denominato Fabbricato B.

In data 29.10.1993 al n. di prot.11869 viene inoltrata istanza di abitabilità.



Dal sopralluogo effettuato in data 22.07.2024 è emerso che lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato di legittimazione urbanistica di cui sopra fatta eccezione per le difformità di seguito riportate:

- 1) sia sul progetto allegato al primo titolo rilasciato C.E.17/90, sia sulla variante C.E.18/91, non risulta graficizzata la terrazza esterna;
- 2) relativamente alle porzioni condominiali, l'ingresso previsto sul lato nord del fabbricato, risulta realizzato sul prospetto sud, determinando parziali modifiche interne sia al vano scala.

Per quanto sopra, in particolare per la terrazza, si dovrà procedere con inoltro di S.C.I.A. ai sensi dell'art.22 del D.P.R. 380/2001 per la regolarizzazione edilizia. I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima finale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.801,75

Come da estratto fornito dalla Amministrazione Condominiale, ed allegato alla presente, la parte eseguita risulta inadempiente in merito alla posizione condominiale per un importo pari ad € 1.801,75 per gli anni 2023 e 2024.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, 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 della stima.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B  
Appartamento sito in Comune di Castel Gandolfo in Via Leonardo Da Vinci, 5, sc.B, Interno 2, Piani T (appartamento), di vani 2,5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 14, Particella 729, Subalterno 23, Categoria Catastale A/2, graffato p.lla 629 sub 18, e p.lla 729 sub 33 box auto posto la

piano S1, categoria C6, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 729, Sub. 23, Categoria A2, Graffato p.lla 696 sub 18 - Fg. 14, Part. 729, Sub. 33, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 101.478,30

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

Il bene oggetto della presente è ubicato nel Comune di Castel Gandolfo(Rm), località Pavona, via Leonardo da Vinci, 5, Palazzina B.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alla variazione dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato plurifamiliare con discrete caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-piccola ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di sufficiente fattura. Le rifiniture sono di media fattura, così come i materiali impiegati.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita.

Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unifamiliare; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Suburbana/MOLE%20-%20PAVONA (dati del II semestre 2023), con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Abitazioni civili (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.600,00/mq. ad un massimo di € 2.400,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia



media pari a € 2.000,00/mq.).

#### BORSINO IMMOBILIARE ZONA RURALE (Periferia Settembre 2024)

Abitazioni in stabili di fascia media (Quotazioni di abitazioni in stabili di qualità media di zona) in buono stato con valori aggiornati a Settembre 2024 che vanno da un minimo di € 1.430,00/mq. ad un massimo di € 2.141,000/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.785,00,00 €/m).

#### IMMOBILIARE

A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.261 al metro quadro, con un aumento del 0,40% rispetto a Agosto 2023 (2.252 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Gandolfo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 2.291 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.157 al metro quadro. A Agosto 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 10,16 al mese per metro quadro, con un aumento del 3,67% rispetto a Agosto 2023 (€ 9,80 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castel Gandolfo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2023, con un valore di € 10,74 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,34 al mese per metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.880,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli





eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Il valore medio ponderale ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.981,05.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficienti per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio - Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche Coefficiente Caratteristiche posizionali -0,8 % Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione) -22 % Caratteristiche di funzionalità globale +0 %  
Certificazione Impianti +0 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.981,50 x (-0.8%) x (-18%) x 1.00 x 1.00 = €/mq 1.609,50.

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq. 1.610,00

Per quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.610,00/mq.

Valore dell'immobile: Superficie Convenzionale (mq x Valore di mercato) (€/mq) = 63,03 mq x 1.610,00 €/mq= € 101.478,30.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B	63,03 mq	1.610,00 €/mq	€ 101.478,30	100,00%	€ 101.478,30
Valore di stima:					€ 101.478,30

Valore di stima: € 101.478,30

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (S.C.I.A. in sanatoria art.22, pratica e sanzioni)	3500,00	€

**Valore finale di stima: € 97.978,30**

Le detrazioni vengono applicata in ragione degli oneri da sostenere per la S.C.I.A. in sanatoria art.22, pratica e sanzioni, per la regolarizzazione della terrazza.

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.

Velletri, li 18/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Nomina fissazione udienza RGE 231/2024
- ✓ Altri allegati - Accettazione incarico RGE 231/2024
- ✓ Altri allegati - lettere per sopralluogo\_RR
- ✓ Atto di provenienza - Atto rep.55316
- ✓ Concessione edilizia - Accesso atti\_mod.\_pec\_rice
- ✓ Concessione edilizia - bonifico\_accesso atti
- ✓ Concessione edilizia - C.E. n.17\_90 Ed. B
- ✓ Concessione edilizia - C.E. n.18\_91 Ed. B Variante
- ✓ Concessione edilizia - Progetto variante Ed. B C.E.18\_91
- ✓ Concessione edilizia - Collaudo Statico Ed. B
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Istanza di Abitabilità Ed.B
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Attestazione regolarità edilizia
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione scarico
- ✓ Planimetrie catastali - Accatastamenti originari
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali - PLN\_sub 23
- ✓ Visure e schede catastali - PLN\_sub 33





- ✓ Visure e schede catastali - visura storica sub 23
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica sub 33
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PDF\_Tav P1\_ZONIZZAZIONE
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PDF\_NTA\_PRG\_Variante testo approvato con modifiche riportate nella DGR 492\_11
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico stato legittimato\_rilevato
- ✓ Foto - Relazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - MCA LETTERATURA TECNICA
- ✓ Altri allegati - Calcolo\_coeficiente\_di\_merito\_immobili
- ✓ Altri allegati - Geopoi OMI
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Castel Gandolfo - Via L.da Vinci, 5
- ✓ Altri allegati - Case in vendita - Immobiliare.it
- ✓ Altri allegati - ordine\_valore\_normale RGE 231\_2024
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico originario
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.L.vo 196\_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Invio relazione parte esecutata RR
- ✓ Altri allegati - pec invio elaborato peritale creditore procedente
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione RGE 231\_2024





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B  
 Appartamento sito in Comune di Castel Gandolfo in Via Leonardo Da Vinci, 5, sc.B, Interno 2, Piani T (appartamento), di vani 2,5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 14, Particella 729, Subalterno 23, Categoria Catastale A/2, graffato p.lla 629 sub 18, e p.lla 729 sub 33 box auto posto la piano S1, categoria C6, della piena proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 729, Sub. 23, Categoria A2, Graffato p.lla 696 sub 18 - Fg. 14, Part. 729, Sub. 33, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. approvato con Delibera 492 del 11.09.2018, pubblicata sul B.U.R.L., l'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, risulta destinata a Zona B sottozona B1 Completamento Saturo, CAPO II art. 36 N.T.A. Art. 36 - Sottozona B1 - zona di completamento satura. Le sottozone B1 comprendono le aree completamente urbanizzate e attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può già farle considerare sature in attuazione dei parametri urbanistici del vigente P.R.G. In tali zone: - sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, straordinaria nonché gli interventi di restauro e risanamento conservativo. - Sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del vigente P.R.G., su aree libere interne alle sottozone B1, con la esclusione di tutte quelle aree che nello stesso P.R.G. o nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che pertanto, vengono destinate dalla presente variante a parcheggi pubblici. I parametri di utilizzazione urbanistica delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi, sono quelli fondiari fissati dal vigente P.R.G. per le singole sottozone. Per gli edifici con H inferiore a quella degli edifici circostanti è ammessa, previa approvazione di un piano di recupero, la sopraelevazione fino a tale altezza mantenendo gli allineamenti esistenti su tutti i fronti. Le recinzioni, da realizzare a giorno, non potranno superare in altezza ml 2,30, dei quali non più di ml 0,60 in muratura. Le zone scoperte potranno essere pavimentate per non più del 50% della superficie totale.

**Prezzo base d'asta: € 97.978,30**





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.978,30**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - via Leonardo Da Vinci 5 sc.B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 729, Sub. 23, Categoria A2, Graffato p.lla 696 sub 18 - Fg. 14, Part. 729, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	63,03 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, l'immobile risulta essere in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito in Comune di Castel Gandolfo in Via Leonardo Da Vinci, 5, sc.B, Interno 2, Piani T (appartamento), di vani 2,5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 14, Particella 729, Subalterno 23, Categoria Catastale A/2, graffato p.lla 629 sub 18, e p.lla 729 sub 33 box auto posto la piano S1, categoria C6, della piena proprietà di **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come rilevato in sede di sopralluogo del 22.07.2024, l'immobile risulta occupato dalla parte eseguita insieme al proprio nucleo familiare.		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Roma 2 il 12/06/2009

Reg. gen. 36462 - Reg. part. 11500

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Antonella Ciotola

Data: 10/06/2009

N° repertorio: 36646

N° raccolta: 11202

