
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS



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.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 202/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	16



INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 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 Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano primo

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Valmontone, P.zza della Repubblica, 2 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo int. 4, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, un balconcino latistante la cucina e un balcone antistante il soggiorno, oltre cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di mq. 108,80 coperti, (app.+cantina) mq. 3,20 scoperti e superficie convenzionale di mq. 112,00 circa.

Confinante con vano scala, appartamento sub 3, distacco comune per tre lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra, ubicato ai margini del C.S., antistante L.go Roma. La viabilità di contorno è costituita Via Casilina, Via Molino S. Giovanni, Via Sant'Antonio. La viabilità di quartiere si immette su Via Casilina - tratto urbano- che collega il Comune di Valmontone, con gli altri comuni vicini tra cui Artena, oltre a connettere direttamente al sovra sistema extraurbano e autostradale il cui casello è ubicato a circa un chilometro di distanza. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma e su rotaia con fermata ricavata a breve distanza. Infine il quartiere si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta, ubicata a ridosso del Centro storico vero e proprio.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2023 congiuntamente al Custode Giudiziario.

Custode delle chiavi: Avv. Antonio Manciocchi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano Primo

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., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

- **OMISSIS**
- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confinante con vano scala, appartamento sub 3, distacco comune per tre lati, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	104,26 mq	1	104,26 mq	3,25 m	Primo
Balcone scoperto	6,60 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,25 m	Primo
Balcone scoperto	2,10 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	3,25 m	Primo
Cantina	20,20 mq	22,70 mq	0,20	4,54 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	52	4		A3	3	5,5 vani	112,00 mq	312,46 €	Primo		

Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile presenta delle modeste difformità per quanto riguarda i balconi che risultano chiusi con vetrata e/o tamponatura. Non è necessario introdurre variazione catastale poichè le chiusure dovranno essere rimosse.

PRECISAZIONI

Nulla

PATTI

Nulla

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, trattandosi di costruzione datata.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra, ubicato ai margini del C.S., antistante L.go Roma, avente accesso da via pubblica e androne condominiale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Caratteristiche costruttive del plesso edilizio. (cfr. servizio fotografico)

L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra (anni '47-50), ubicato ai margini del C.S., avente accesso da via pubblica e androne condominiale, ed è ubicato al piano primo. Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura in muratura portante;
- solai in ferro e laterizio;
- facciate intonacate e tinteggiate con inserti di pietra naturale per i pilastri delle balconate e la zoccolatura perimetrale al piano terra, in buone condizioni;
- copertura a terrazzo;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo economico di buona qualità e in mediocre stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento, articolato su un unico livello, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, un balconcino latitante la cucina e un balcone antistante il soggiorno, oltre cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di mq. 108,80 coperti, (app.+cantina) mq. 3,20 scoperti e superficie convenzionale di mq. 112,00 circa.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e rivestite con carta da parati datata;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- il bagno presenta pavimento e rivestimento in ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato e verniciato a smalto datate;
- il portoncino d'ingresso è blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno;
- gli infissi sono in a.a. e vetro atermico con persiane alla romana in legno in pessimo stato;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, datato e non a norma
- l'impianto idrico-sanitario è normo-funzionante;
- l'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia obsoleta e non a norma.

Il tutto trovasi in normale stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico)

La cantina al piano interrato presenta le pareti diffusamente coinvolte da umidità, pavimento in battuto di cemento e infisso di chiusura in ferro, impianto elettrico in fil-tubo a vista non a norma. Il tutto in condizioni scadenti.(cfr. servizio fotografico)

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile è risultato chiuso e non utilizzato da tempo, ma nella disponibilità dell'esecutato. E' stato necessario eseguire accesso forzoso, stante l'irreperibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



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.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

Si segnala infine la trascrizione del 09.02.2017 di domanda giudiziale a favore di Giacinti Giuseppe per accertamento di simulazione atto di compravendita; il relativo giudizio, ancora pendente, risulta rubricato al n. 2816/2016 RGAC del Tribunale di Velletri, 1^ sezione, Giudice Dott.ssa Bruno, con prossima udienza fissata al 16.10.2023 per la precisazione delle conclusioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedi relazione delegato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G., approvato Con Delibera di Giunta Regionale n°5806 del 29.10.1980, l'immobile ricade in Zona B-Completamento, Sottozona B1. La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio. Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese.

Sottozona B1-Comprende le aree a ridosso delle antiche mura e quelle sulla Via Pedemontana e Casilina nonché la località denominata il "Villaggio". Previo parere della Commissione Edilizia l'edificazione è concessa attraverso concessioni edilizie entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (Per gli altri distacchi valgono le norme generali contenute nel precedente art.6).
 - b) Altezza Massima degli edifici non superiore a ml. 10,50 fuori terra corrispondente a tre piani.
 - c) Indice di fabbricabilità fondiaria massima: If = 1,5 mc/mq.
 - d) Esclusione di tipologie con chiostrine e cortili.
 - e) Superficie massima fondiaria non superiore all'80% della superficie territoriale.
- Per i lotti ineditati i precedenti limiti integrano gli articoli 17 comma quattro e sei della legge 6 Agosto 1967 n°765 e l'art.18 di detta legge, articoli che regolano le altezze degli edifici, le superfici coperte e quelle dei parcheggi privati.
- Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G. (vedi anche l'art.34 delle presenti norme).



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Su richiesta presentata di accesso agli atti il Tecnico comunale ha comunicato che:

"La costruzione dell'edificio è parte di un progetto del dopoguerra da parte del Ministero dei Lavori Pubblici."

In relazione a quanto comunicato dall'Ufficio tecnico comunale, trattandosi di edificio realizzato ante '67, si presume in regola con la normativa urbanistico-edilizia.

Con riserva di integrare la documentazione edilizia qualora l'U.T.C. dovesse inviare nuova documentazione, a fronte del sollecito inoltrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale.

Più precisamente, l'immobile presenta delle modeste difformità per quanto riguarda i balconi che risultano chiusi con vetrata e/o tamponatura. che dovranno essere rimosse.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto, poiché non divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano primo
Appartamento facente parte del fabbricato sito in Valmontone, P.zza della Repubblica, 2 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo int. 4, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, un balconcino latistante la cucina e un balcone antistante il soggiorno, oltre cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di mq. 108,80 coperti, (app.+cantina) mq. 3,20, scoperti e superficie convenzionale di mq. 112,00 circa. Confinante con vano scala, appartamento sub 3, distacco comune per tre lati, salvo se altri.



Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra, ubicato ai margini del C.S., antistante L.go Roma. La viabilità di contorno è costituita Via Casilina, Via Molino S. Giovanni, Via Sant'Antonio. La viabilità di quartiere si immette su Via Casilina - tratto urbano- che collega il Comune di Valmontone, con gli altri comuni vicini tra cui Artena, oltre a connettere direttamente al sovra sistema extraurbano e autostradale il cui casello è ubicato a circa un chilometro di distanza. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma e su rotaia con fermata ricavata a breve distanza. Infine il quartiere si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere, Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta, ubicata a ridosso del Centro storico vero e proprio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 149.408,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano primo	112,00 mq	1.334,00 €/mq	€ 149.408,00	100,00%	€ 149.408,00
				Valore di stima:	€ 149.408,00

Valore di stima: € 149.408,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per rimozione elementi di chiusura balconi	2.408,00	€

Valore finale di stima: € 147.000,00

I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrinarica per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito



affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone simili, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche simili alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è



tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali: - Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate). - Agenzia delle Entrate - C.R.I. - ISTAT; - A.N.C.E.; - A.C.E.R.; - CRESME; - NOMISMA- Osservatorio Immobiliare; - CENSIS; - Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare; - Osservatorio Immobiliare FIAIP; - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa; Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da: - Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.); - Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.) - Studi professionali; - Agenti immobiliari; - Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.) - Primari Istituti di Credito - settore mutui fondiari - Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali: - Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola; - Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui: a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico. b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturiti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale. c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale
- destinazione - Ubicazione.
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" -Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario. L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato allegato)
- Superficie convenzionale-destinazione La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:
 - a) intera superficie dell'abitazione;
 - b) dal 25 al 35 per cento della superficie dei balconi, terrazzi e portici in relazione alla superficie degli stessi e al rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente;
 - c) il 30 per cento della superficie delle cantine;



d) il 25 per cento della superficie del posto auto in uso esclusivo;
e) il 50/60 per cento della superficie del box auto o accessori esterni f) dal 5 al 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza, in relazione alla superficie della stessa, del livello dotazionale e del rapporto tra la superficie principale dell'abitazione e la superficie accessoria, secondo la legge economica della produttività marginale decrescente; - Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale.

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.

-Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,90 per abitazioni al piano terra;
- 0,95 per abitazioni al piano rialzato;
- 1,00 per abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo;
- 0,95 per abitazioni situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;
- 1,20 per abitazioni situate al piano attico ;
- 1,10 per abitazioni situate al piano attico in edifici privi di ascensore;
- Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

- Da 2,40 a 2,69 0,90
- Da 2,70 a 3,20 1,00
- Da 3,21 a 3,50 1,02
- Da 3,60 a 4,00 0,98
- Da 4,10 a 4,50 0,95
- Da 4,60 a 5,00 0,98
- Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

- su via principale 1,10
- su via secondaria 1,00
- su area cond. 0,97
- su distac. laterale 0,95
- vani ciechi 0,70
- Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

- Nord 0,90
- Nord-est 0,95
- Est 1,04
- Sud 1,00
- Sud-Est 1,02



Sud-Ovest 0,98
Ovest 0,93
Nord-Ovest 0,92

-Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00
Sufficiente 0,95
Mediocre 0,90;
più che mediocre 0,80
Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione.

Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie di rilievo all.ti)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	104,26 mq	1	104,26 mq	3,25 m	Primo
Balcone scoperto	6,60 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,25 m	Primo
Balcone scoperto	2,10 mq	3,00 mq	0,40	1,20 mq	3,25 m	Primo
Cantina	20,20 mq	22,70 mq	0,20	4,54 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

-Unità abitativa e annessi.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

-Destinazione: coeff. 1,00. Già considerata nel calcolo consistenze;

-Ubicazione: coeff. 1,30. A margine del c.s.;

-Taglio commerciale: (coeff. 1,00), trattandosi di u.i. con sup. coperta > di mq. 70,00 e < mq. 125, già considerato nel calcolo della superficie convenzionale;

-Piano: coeff. 1,00, trattandosi di abitazione situata al piano primo in edificio privo di ascensore;

-Altezza interna: coeff. 1,02, avendo un'altezza pari a 3,25 m.;

-Esposizione prevalente: coeff. 0,93 avendo esposizione prevalente nord-est/nord-ovest

-Veduta: coeff. medio 1,05, avendo vedute su viabilità;

-Stato manutentivo generale: coeff. 0,90, poiché si riscontra complessivamente uno stato mediocre.

-Calcolo coefficiente complessivo: $1,00 \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,93 \times 1,05 \times 0,90 = 1,16$

III-Seconda fase processo estimativo: Indagini di mercato.

Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all.) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima.

-Valori medi di mercato per appartamenti. Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al



nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre del 2023, oscilla da 1.000 a 1.300 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore medio
-O.M.I.	B1-Centro storico	€/mq 1.000,00
-Borsa Immobiliare di Roma	Valmontone-I fascia	€/mq 1.300,00
Valore medio mediato	Media M. 1	€/mq 1.150,00

IV-Terza fase processo estimativo: Stima immobile.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

Destinazione	Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
Abitazione e annessi	1.150,00	112,00	1,16	149.408,00
Detrazione per rimozione vetrate balconi				2.408,00
Valore di stima attuale in c.t.				147.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla

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.

Albano Laziale, li 12/03/2024

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

(Dott. Arch. Masini Raul)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano Primo

Appartamento facente parte del fabbricato sito in Valmontone, P.zza della Repubblica, 2 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo int. 4, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, un balconcino latistante la cucina e un balcone antistante il soggiorno, oltre cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di mq. 108,80 coperti, (app.+cantina) mq. 3,20 scoperti e superficie convenzionale di mq. 112,00 circa. Confinante con vano scala, appartamento sub 3, distacco comune per tre lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra, ubicato ai margini del C.S., antistante L.go Roma. La viabilità di contorno è costituita Via Casilina, Via Molino S. Giovanni, Via Sant'Antonio. La viabilità di quartiere si immette su Via Casilina - tratto urbano- che collega il Comune di Valmontone, con gli altri comuni vicini tra cui Artena, oltre a connettere direttamente al sovra sistema extraurbano e autostradale il cui casello è ubicato a circa un chilometro di distanza. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma e su rotaia con fermata ricavata a breve distanza. Infine il quartiere si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere. Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta, ubicata a ridosso del Centro storico vero e proprio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in Zona B-Completamento, Sottozona B1.

Prezzo base d'asta: € 147.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Piazza della Repubblica, 2, edificio Unico, scala U, interno 4, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 52, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, trattandosi di costruzione datata.		
Descrizione:	<p>Appartamento facente parte del fabbricato sito in Valmontone, P.zza della Repubblica, 2 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa ubicata al piano primo int. 4, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camera da letto, un balconcino latistante la cucina e un balcone antistante il soggiorno, oltre cantina al piano interrato. Il tutto per una superficie lorda di mq. 108,80 coperti, (app.+cantina) mq. 3,20 scoperti e superficie convenzionale di mq. 112,00 circa. Confinante con vano scala, appartamento sub 3, distacco comune per tre lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio di vecchia costruzione composto da un piano interrato adibito a cantine, un piano terra, e tre piani in elevazione, realizzato subito dopo la guerra, ubicato ai margini del C.S., antistante L.go Roma. La viabilità di contorno è costituita Via Casilina, Via Molino S. Giovanni, Via Sant'Antonio. La viabilità di quartiere si immette su Via Casilina - tratto urbano- che collega il Comune di Valmontone, con gli altri comuni vicini tra cui Artena, oltre a connettere direttamente al sovra sistema extraurbano e autostradale il cui casello è ubicato a circa un chilometro di distanza. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma e su rotaia con fermata ricavata a breve distanza. Infine il quartiere si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di tutte le attrezzature e servizi di quartiere, Complessivamente la qualità urbana ed insediativa appare discreta, ubicata a ridosso del Centro storico vero e proprio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile è risultato chiuso e non utilizzato da tempo, ma nella disponibilità dell'esecutato.		



ALLEGATI

N	Descrizione
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
02	Servizio fotografico
03	Planimetrie catastali appartamento e soffitta
04	Visure catastale storica dell'appartamento C.F.
05	Mappa catastale
06	Stralcio Mappa catastale
07	Copia atto di proprietà del 2007
08	Stralcio PRG tavola generale
09	Stralcio NTA del PRG
10	Stralcio mappa satellitare
11	Fascicolo indagini di mercato
12	Verbale accesso forzoso con Custode Giudiziario
13	Istanza accesso atti amministrativi
14	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec
15	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec

