



# TRIBUNALE DI VELLETRI

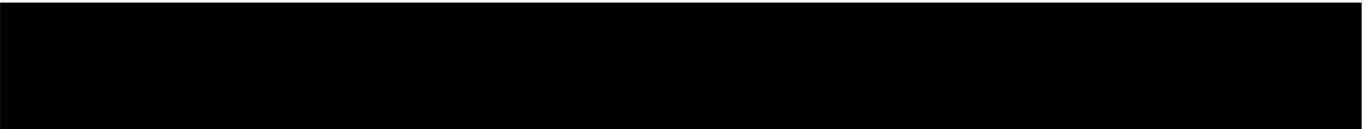
## ESECUZIONI IMMOBILIARI

**procedura n. 290/2023**

Procedente:



Debitori:



Tecnico redattore CTU: **Geom. Laur. Giuseppe Mele**



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Laur. **Giuseppe Mele**, con studio in Artena (RM), Via G. Marconi n. 19, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 7630, a seguito di nomina accettata in data 21/09/2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Lariano (RM) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITI PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



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

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### **3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE**

L'unità immobiliare in perizia è una civile abitazione inserita in un condominio sito in Comune di Lariano in via Napoli n° 167. Detta via costituisce l'arteria principale del capoluogo in quanto lungo di essa si sviluppa e si concentra la maggior parte delle edificazioni e degli esercizi commerciali del Comune. Il civico 167 si trova appena fuori dal centro del paese ma in posizione comoda per raggiungere a piedi i principali servizi. La palazzina nella quale insistono i beni oggetto di stima è composta da 5 livelli fuori terra destinati alle abitazioni ed un livello parzialmente interrato destinato ai parcheggi. Costituiscono parte integrante della presente relazione le pertinenze costituite da un box auto coperto posto al piano seminterrato e da un posto auto scoperto allo stesso livello, come meglio descritto nei capitoli a seguire.

### **4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567**

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

### **5. CONFINI**

Le strutture in oggetto, non essendo un unico corpo hanno confini diversi e nello specifico:

- Appartamento al piano primo confina verso est su distacco su \_\_\_\_\_ nei restanti lati con le unità immobiliari distinte agli interni 8 (sul lato sud-ovest ed con il 5 sul lato nord-ovest);



- Il box auto coperto al piano seminterrato confina con area di manovra e con i box adiacenti distinti al n° 13 ed al n° 15;
- Il posto auto scoperto al piano seminterrato confina con l'area di manovra e con i posti auto distinti ai numeri 23 e 21

## 6. DATI CATASTALI

### 1) Appartamento piano primo – Interno 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
				7	A/2	3	4,0 vani	84	340,86	1°	

### 2) Posto auto coperto – Box n° 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
				14	C/6	1	14	14	22,41	S1	

### 3) Posto auto scoperto – posteggio n° 22

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	interno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff
				22	C/6	6	12	13	44	S1	

Gli immobili sopra descritti risultano intestati catastalmente ai seguenti soggetti:

CF. C



nata a Roma il  
diritto di proprietà ½ in regime di comunione dei beni con il coniuge ;

CF.  
nato a Velletri (  
diritto di proprietà ½ in regime di comunione dei beni con il coniuge

### **Corrispondenza catastale**

C'è corrispondenza tra quanto riportato nella intestazione catastale e l'effettiva proprietà. Non risultano esserci pratiche pregresse non volturate.

## **7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in perizia sono costituiti nel seguente modo:

### **1) Appartamento piano primo – Interno 7**

L'unità immobiliare in perizia è un appartamento posto al piano primo di uno stabile condominiale di maggior consistenza. E' costituito nel seguente modo:

#### **Superfici Utili (S.U.)**

- |  |            |
|--|------------|
| – Zona giorno con angolo cottura della superficie netta di         | mq. 29,52; |
| – Camera da letto della superficie netta di                        | mq. 11,94; |
| – Bagno della superficie netta di                                  | mq. 4,32;  |
| – Camera da letto matrimoniale della superficie netta di           | mq. 15,92; |
| – Disimpegno zona notte della superficie netta di                  | mq. 4,09;  |
| – Bagno interno alla camera matrimoniale della superficie netta di | mq. 3,21;  |

#### **Superfici Non Residenziali (S.N.R.)**

- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| – Balcone della superficie netta di | mq. 14,46 |
|-------------------------------------|-----------|

La superficie totale lorda S.L. (così come calcolata nel capitolo 14.1) è pari a mq. 75,31, la somma delle superfici interne nette (S.I.N.) è pari a mq. 69,00.

### **2) Posto auto coperto – Box n° 14**

Si tratta di un box auto posto al piano seminterrato dello stabile distinto al n° 14 con accesso dall'area di manovra box. E' costituito da un unico vano della superficie lorda pari a mq. 12,10 e della superficie netta interna (S.I.N.) di mq. 11,38. L'altezza utile è di ml. 3,05



### 3) Posto auto scoperto – posteggio n° 22

Posto auto scoperto delimitato da sole strisce verniciate sull'asfalto identificato al n° 22. Le dimensioni sono di circa mt. 2,60 di larghezza per circa 5,10 di lunghezza. La superficie è di mq. 13,70.

## 8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Lo stabile è costituito da una intelaiatura di cemento armato con tamponature in laterizio forato con interposto isolante. La copertura è a terrazzo, è presente l'ascensore che serve tutti i piani compreso il seminterrato. Internamente presenta le seguenti finiture:

Tramezzature in laterizi forati da cm. 10, mattonati in ceramica formato 40x40 su tutta la superficie interna, rivestimenti verticali nei bagni e nell'angolo cottura con piastrelle di ceramica monocolori; intonaco e pittura alle pareti con tinte colorate; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato dello spessore di cm. 5 color noce, il portoncino di ingresso blindato è dello stesso colore e materiale. Le finestre sono in PVC color legno con vetro doppio e tapparelle avvolgibili in pvc. Tutte le finiture sono discrete e in buono stato di conservazione.

L'appartamento è stato terminato nel settembre del 2005 e presenta uno schema impiantistico tipico del periodo di costruzione, nello specifico l'appartamento è termo-autonomo con caldaia standard a gas metano posta sul balcone ed elementi diffusori interni in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo a cavi unipolari sfilabili. Non è stato possibile reperire per questo impianto altri elementi distintivi e/o caratteristici. Il balcone esterno costeggia quasi per intero tutta la parete dell'appartamento verso via Napoli e presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone cm. 30X30, il parapetto è costituito da un muretto con sovrastante soglia di marmo. Dall'indagine visiva durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che avrebbero bisogno di interventi di manutenzione nel breve periodo. L'appartamento è in buone condizioni.

Il box auto è costituito da un unico vano delle dimensioni interne di mq. 11,38 con accesso unico dall'area di manovra coperta. Il portone è costituito da una serranda basculante a tutta luce sulla parete di ingresso ed è privo di luci e/o finestre. E' presente l'impianto elettrico. L'altezza interna è di mt. 3,05.

Il posto auto esterno è delimitato da strisce disegnate sull'asfalto del piazzale condominiale ed è privo di elementi distintivi e/o delimitazioni del posto che non siano le semplici linee dell'ingombro.

## 9. SOPRALLUOGHI

1° Sopralluogo effettuato in data 15/01/2024 alla presenza dei proprietari senza accesso forzoso.



## 9. TITOLARITA'

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

CF.  
nata a Roma il  
diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con il coniuge ;

CF.  
nato a Velletri (Rm) il  
diritto di proprietà  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con il coniuge

In virtù dei titoli sotto descritti

### 9.1 Cronistoria titoli proprietà

a) In data 30/03/2006

Atto di compravendita a rogito Notaio Siniscalchi del racc.n° registrato a  
Velletri il , trascritto a Velletri il con il quale:

#### Soggetto Contro

- vende l'intera proprietà

#### Soggetti a favore

- per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno pro-indiviso dei seguenti beni

#### Immobili

- , Cat. A/2, classe 3, consistenza 4,0 vani, rendita €. 340,86;
- , Cat. C/6, classe 6, consistenza mq.12, rendita €. 44,00;
- , Cat. C/6, classe 1, consistenza mq.14, rendita €. 22,41;

b) in data 22/12/2000

Atto di compravendita a rogito Notaio Grosso Giuseppe del con il quale:



### Soggetto Contro

- 
- 
- 
- 
- 
- 

### Soggetti a favore

- 

proprietà

vende l'intera

## 10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Gli immobili descritti sono occupati dai proprietari che vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

## 11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'

### **11.1 Situazione urbanistica**

Gli immobili sono stati realizzati con \_\_\_\_\_ in data 15/04/2003 e successiva variante con Denuncia Inizio Attività (DIA) del 25/02/2005 prot. n.2177. A seguito della edificazione è stata presentata la richiesta per il certificato di agibilità in data 23/09/2005 prot. n.10917 per la quale il \_\_\_\_\_ si è espresso dichiarando che, trascorsi i tempi di cui al DPR 380/01 art. 25 comma4, è maturato il silenzio assenso.

L'esame degli elaborati grafici allegati ai permessi sopra citati non ha evidenziato particolari criticità tali da essere considerati abusi in difformità da quanto consentito.

### **11.2 Giudizio di conformità**

In merito a quanto sopra riportato e dall'analisi dei dati metrici riscontrati nei sopralluoghi e riportati nelle planimetrie allegate si è potuto riassumere quanto segue:

Lo stabile risulta essere conforme agli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n° 25/03 e successiva DIA prot. 2177 del 25/02/2005.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA





Non è stato possibile reperire le informazioni relative alla conformità degli impianti ad eccezione del certificato di prevenzione incendi (CPI) per le autorimesse al piano seminterrato.

### **11.3 Situazione catastale**

La situazione catastale, così come riportata nelle planimetrie depositate presso gli Uffici del Territorio della Agenzia delle Entrate risulta essere conforme a quanto constatato nello stato dei luoghi.

Non ci sono volture inevase o inesattezze nei dati o nelle intestazioni.

### **11.4 Cronistoria catastale**

La particella            è stata costituita con atto di aggiornamento catastale del

;

In data 14/10/2005 a seguito di ultimazione di fabbricato urbano è stata presentata variazione catastale prot.0732698;

In data 14/10/2005 variazione di classamento prot.

L'ultimo atto di aggiornamento catastale ha determinato la situazione oggi in atti.

## **12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

### **12.1 Parti comuni**

Nessun spazio comune da condividere oltre a quelli condominiali riportati all'art. 1117 del Codice Civile

### **12.2 Servitù**

E' stata costituita una servitù a favore del fondo limitrofo per consentire l'edificazione in aderenza ed a minor distanza dall'interrato con atto a rogito Notaio Siniscalchi in data

### **12.3 Condominio**

Il fabbricato è costituito in condominio così come da regolamento condominiale con verbale a rogito Notaio Siniscalchi in data            . Non sono state rilevate rate insolute di oneri potenzialmente a carico dell'acquirente.



#### **12.4 Certificazioni e altre documentazioni**

Non è stato possibile effettuare il certificato di prestazione energetica (APE) per la mancanza di dati sull'impianto e dei rapporti di manutenzione.

Non è stato possibile reperire certificazioni relative agli impianti termici, elettrici, ed idraulici ad eccezione del CPI prevenzione Incendi. Il Certificato di destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto non ci sono terreni scorporati dal fabbricato aventi natura autonoma.

#### **12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente**

Nessun vincolo particolare a carico dell'acquirente oltre a quelli normalmente previsti dagli obblighi condominiali.

#### **12.6 Formazione lotti**

Si è provveduto ad effettuare un lotto unico composto dalle 3 unità immobiliari oggetto di perizia in quanto costituenti pertinenze dell'abitazione principale.

### **13. CRITERI DI STIMA**

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 comfort, 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.

Il metodo di stima adottato per la valutazione degli immobili è il "sintetico comparativo" ottenuto per confronto di valori unitari e consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima. Il valore unitario va riferito ad una precisa unità di misura, che nel nostro caso è il metro quadrato, e la superficie che andremo a ricercare è la "superficie commerciale" che è l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali. Per quanto riguarda i vani accessori (cantine, terrazzi, balconi, posti auto ecc.) la loro superficie, deve essere corretta da coefficienti che la rapporti alla superficie abitativa degli alloggi, in modo da moltiplicare il valore unitario tipico, espresso al metro quadrato, per un dato unico, anziché più valori da sommare in successione. Lo scrivente previa indagini e ricognizioni sui luoghi, ha assunto informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili ed equivalenti realizzati nelle zone circostanti. Al fine di avere un quadro generale che fosse il più possibile rispondente alla realtà si sono consultate anche le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate che riporta i seguenti valori:



## QUOTAZIONI OMI - 2° SEMESTRE 2023

TIPOLOGIA - STATO	Minimo	Massimo
Abitazioni civili - normali	€. 1.000,00	€. 1.500,00
Negozi	€. 1.000,00	€. 1.500,00
Ville e villini	€. 1.050,00	€. 1.550,00
Abitazioni tipo economico - normali	€. 900,00	€. 1.300,00
Box auto	€. 600,00	€. 900,00

### Scheda di valutazione e calcolo valore medio <sup>1</sup>

Cat	Tipol. OMI	Stato conservativo	Valore min	Valore max	Sup. lorda	Piano	Valore
A/2	Abitazioni	Normale	1000	1500	75	1°	<b>€. 90.937,50</b>

$$K = ( 0,50 + (3 \times 0,40) ) / 4 = 0,425$$

$$\text{Valore normale unitario} = 1.000,00 + ( 1.500,00 - 1.000,00 ) \times 0,425 = 1.212,50$$

$$\text{Valore normale} = 1.212,50 \times 75,00 = \mathbf{€. 90.937,50}$$

La zona presa in esame presenta una notevole varietà di prezzi e non tutti congrui tra di loro anche per alloggi con caratteristiche simili. Per gli alloggi come nel nostro caso, non abbiamo trovato dati comparabili, ma solo compravendite di beni simili ma non uguali. Le quotazioni dei valori OMI relativi agli appartamenti nuovi e/o ristrutturati partono da un minimo di 1.200,00 euro arrivano ad oltre a 2.500,00 euro per mq. Tali valori quindi in considerazione di quanto sopra detto sono stati rapportati per avere un confronto quanto più possibile omogeneo tra valori discordanti.

Nel caso in esame tenendo conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, del tipo di finiture e dello stato di manutenzione dell'immobile e della vetustà dello stesso, si è ricavato un prezzo medio di vendita come nel prospetto appresso riportato.

Il valore suddetto dovrà essere opportunamente rapportato ai coefficienti di accrescimento/riduzione di cui al criterio di stima sopra detto e che si esplicitano nelle pagine seguenti.

<sup>1</sup> Calcolo del valore generico effettuato per la sola abitazione



## 14. STIMA DEGLI IMMOBILI

### 14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI

Comune: (RM)

Dati catastali: Foglio

#### Abitazione

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	75,30	100%	75,30
Balconi scoperti	14,40	25%	3,60
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>78,9</b>

Comune: (RM)

Dati catastali: Foglio

#### Box Auto coperto

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto non collegati ai vani principali	11,38	50%	5,69
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>5,69</b>

Comune: (RM)

Dati catastali: Foglio

#### Posto auto scoperto

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posti auto scoperti	13,70	30%	4,11
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>4,11</b>

#### RIEPILOGO

Destinazione	Superficie Catastale	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		75,30	1,00	75,30	2,7	1°
Balconi scoperti		14,40	0,25	3,60	-	1°
Box auto non collegati alla abitazione		11,38	0,50	5,69	3	T
Posto auto scoperto		13,70	0,30	4,11	-	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq</b>		<b>88,70</b>



## 14.2 – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEL VALORE DI STIMA DI BASE ASSUNTO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,92
STATO CONSERVATIVO - Nessun intervento previsto a breve	1,02
POSIZIONE - Zona centrale	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,04
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono a priporta	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,03
ACCESSO BARRIERE ARCHITETTONICHE - Senza limitazioni	1,02
ACCESSIBILITA' SERVIZI CITTADINI - Zona dotata della urbanizzazioni secondarie nelle vicinanze	1,02
SCARICO ACQUE REFLUE - Allaccio collettore fognario comunale	1,00
RETE IDRICA - Allaccio alla rete idrica comunale	1,00
RETE ELETTRICA - allaccio alla rete elettrica nazionale	1,00
GAS DI CITTA' - Allaccio alla rete cittadina	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.500,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.250,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.500,00</b>
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 42.948,36
Valore OMI:	€ 90.937,50
Valore medio di mercato:	€ 106.440,00 = € 1.250,00 x 0,96 x m <sup>2</sup> 88,70
Valore stimato:	€ 127.728,00 = € 1.500,00 x 0,96 x m <sup>2</sup> 88,70
Valore stimato arrotondato:	€ 127.700,00

<b>VALORE STIMATO €127.700,00</b> <i>(euro centoventisettemilasettecento/00)</i>
---



\* \* \*

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.

Artena, li 18/02/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Laur. Giuseppe Mele



## 15. Riepilogo bando d'asta

### LOTTO UNICO

---

- **Abitazione con posti auto annessi ubicato a** (RM) - Via , .  
Trattasi di appartamento al piano primo in uno stabile condominiale di maggior consistenza, con posto auto scoperto e box auto posti al piano semiterrato.
- **Identificativi catastali**  
Gli immobili sono distinti al catasto fabbricati ai seguenti identificativi:
  - Abitazione al foglio ;
  - Box auto al foglio ;
  - Posto auto scoperto al foglio
- **Diritti di proprietà**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Regolarità Urbanistica ed oneri a carico**  
L'immobile non presenta irregolarità edilizie che debbano essere superate mediante la rimozione di quanto edificato senza autorizzazione e/o con pratiche CILA/SCIA tendenti alla loro regolarizzazione.
- **Vetustà e stato manutentivo degli immobili**  
L'edificio è stato edificato nel 2003/2005. Si presentano rifiniti ed abitabili senza particolari interventi di manutenzione da effettuare a breve scadenza.
- **Valori di stima**  
Gli immobili in perizia nel loro insieme hanno un valore stimato ad €. 127.700,00

\* \* \* \* \*



## 16. Schema riassuntivo

### Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.

#### LOTTO UNICO

<b>Appartamento con annessi box-auto e posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	(RM) -		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con annessi box-auto coperto e posto auto scoperto	<b>Superficie commerciale</b>	88,70 mq
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto all'interno 7 al piano primo in uno stabile condominiale con annesso box-auto coperto e posto auto scoperto della superficie totale commerciale pari a mq. 88,70.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato dell'alloggio</b>	Nessun bisogno di interventi per manutenzioni e/o ripristini a breve		
<b>Conformità urbanistica</b>	Nessuna difformità urbanistica da sanare		
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dai proprietari		

\*\*\*\*\*





## 17. ALLEGATI

- A.1 – Estratto foglio catastale;
- A.2 – Visure catastali degli immobili;
- A.3 – Visura storica immobile sub.61;
- A.4 – Visura storica immobile sub. 27;
- A.5 – Visura storica immobile sub. 44;
- A.6 - Visura storica terreno;
- A.7 – Planimetria catastale del sub. 61;
- A.8 – Planimetria catastale del sub. 27;
- A.9 – Planimetria catastale del sub. 44;
- A.10 – Elaborato grafico degli immobili redatto dal CTU;
- A.11 – Titolo di proprietà;
- A.12 – Elaborato grafico di progetto;
- A.13- Agibilità (Silenzio Assenso);
- A.14 – Attestazione conformità della D.L.;
- A.15 – Certificato Prevenzione Incendio (CPI);
- A-16 – Comunicazione di Inizio e Fine Lavori;
- A.17 – Atto di costituzione della servitù;
- A.18 – Documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*

**Indice generale**



1. PREMESSE.....	2
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	2
2. QUESITI PER IL CTU.....	2
3. DATI GENERALI ED UBICAZIONE.....	3
4. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567.....	3
5. CONFINI.....	3
6. DATI CATASTALI.....	4
7. CONSISTENZA e DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	5
8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	6
9. SOPRALLUOGHI.....	6
9. TITOLARITA'.....	7
9.1 Cronistoria titoli proprietà.....	7
10. STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI.....	8
11. REGOLARITA' URBANISTICA – CATASTALE – GIUDIZIO DI CONFORMITA'.....	8
11.1 Situazione urbanistica.....	8
11.2 Giudizio di conformità.....	8
11.3 Situazione catastale.....	9
11.4 Cronistoria catastale.....	9
12. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI.....	9
12.1 Parti comuni.....	9
12.2 Servitù.....	9
12.3 Condominio.....	9
12.4 Certificazioni e altre documentazioni.....	10
12.5 Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.....	10
12.6 Formazione lotti.....	10
13. CRITERI DI STIMA.....	10
14. STIMA DEGLI IMMOBILI.....	12
14.1 - SCHEDA DI CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SINGOLI IMMOBILI.....	12
14.2 – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEL VALORE DI STIMA DI BASE ASSUNTO.....	13
15. Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
16. Schema riassuntivo.....	16
Esecuzione Immobiliare 290/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico.....	16
17. ALLEGATI.....	17

\* \* \* \* \*

