



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. R.G. 260/2022
G.E. Dott. Francesco LUPIA

promosso da:

████████████████████

contro:

████████████████████

Rinvio: 07.05.2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Coccoli, in data 4 febbraio dell'anno 2023 veniva conferito al Dott. Ing. Francesca Ilardi iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A25524 l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe, e in data 6 febbraio dell'anno 2023 accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, alla scrivente il Giudice assegnava i seguenti:

QUESITI

ATTIVITA' PRELIMINARI

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

In data 19/04/2023 si dava inizio alle operazioni peritali accedendo presso gli immobili pignorati congiuntamente al Custode, Avv. Mariarita Pezone.

Il bene oggetto di pignoramento, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sono costituiti da:

Bene N° 1 – Villa sita in Roccagiovine (Rm), località Amato snc; distinta al N.C.E.U. del Comune di Roccagiovine al foglio 10, particella 374;

Bene N° 2 – Terreno sito in Roccagiovine (Rm) di Are 96 Ca 85, distinto in catasto al foglio 10, particella 373;

Bene N° 3 – Terreno sito in Roccagiovine (Rm) di Are 5 Ca 70, distinto in catasto al foglio 10, particella 176;

Bene N° 4 – Fabbricato rurale (diruto) sito in Roccagiovine (Rm) di Are 1 Ca 60, distinto in catasto al foglio 10, particella 177.

Si procede alla stima dei Bene di cui sopra come **LOTTO UNICO**.

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

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

Da certificati anagrafici reperiti presso l'Anagrafe del Comune di Roccagiovine (Rm) in data 14.03.2024 risulta che [REDACTED], nata a Roma il [REDACTED], risulta residente nel Comune di Roccagiovine (Rm) in [REDACTED].

In data 21.05.1992 la sig.ra [REDACTED] acquistava con atto pubblico notarile Dr. Salvatore Mariconda rep. N. 25701/5971 del 21.05.1992 (trascrizione registrata a Roma 2 del 16.06.1992, reg. part. 17883, reg. gen. 27231) dai sig.ri [REDACTED] l'immobile e i terreni sopra descritti.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 28/12/2023 i beni risultano intestati a [REDACTED] per 1/1.

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

La proprietà di [REDACTED], per la quota 1/1 dei seguenti immobili siti nel Comune di Roccagiovine (Rm), Località Amato snc:

- Villa sita in Roccagiovine (Rm), località Amato snc; distinta al N.C.E.U. del Comune di Roccagiovine al foglio 10, particella 374, categoria A7, classe 1, consistenza 13 vani, dati di superficie 547 mq; località Amato snc, piano S1-T;
- Terreno sito in Roccagiovine (Rm) di Are 96 Ca 85, distinto in catasto al foglio 10, particella 373;
- Terreno sito in Roccagiovine (Rm) di Are 5 Ca 70, distinto in catasto al foglio 10, particella 176;

- Particella con qualità di fabbricato diruto sito in Roccagiovine (Rm) di 160 mq, distinto in catasto al foglio 10, particella 177.

Titolo di provenienza

Dall'accesso presso il Comune di ubicazione degli immobili, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED]

La certificazione notarile effettuata dal notaio dott. Maurizio Lunetta risulta incompleta perché non dà menzione se il titolo di provenienza sia stato trascritto o meno, né quindi della continuità delle trascrizioni.

Da ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta sia sugli immobili che sul nominativo dell'esecutata, risulta che l'**atto di proprietà** (in allegato) effettuato in data 21.05.1992 di Repertorio Dott. Salvatore Mariconda N. 25701, Raccolta N. 5971, tra la parte venditrice [REDACTED] e la parti acquirente [REDACTED], risulta trascritto a Roma 2 in data 16.06.1992 Registro Particolare n. 17883, Registro Generale n. 27231 (in allegato le relative ispezioni).

Per completezza, è stato rintracciato titolo di provenienza ultraventennale a rogito notaio Lorenzo Celli in data 09.12.1982 rep. N. 56915, raccolta N. 12607, trascritto a Roma 2 il 29.12.1982 al n. 27640 di formalità con il quale il dante causa acquistava i beni suddetti.

Corrispondenza catastale

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

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

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

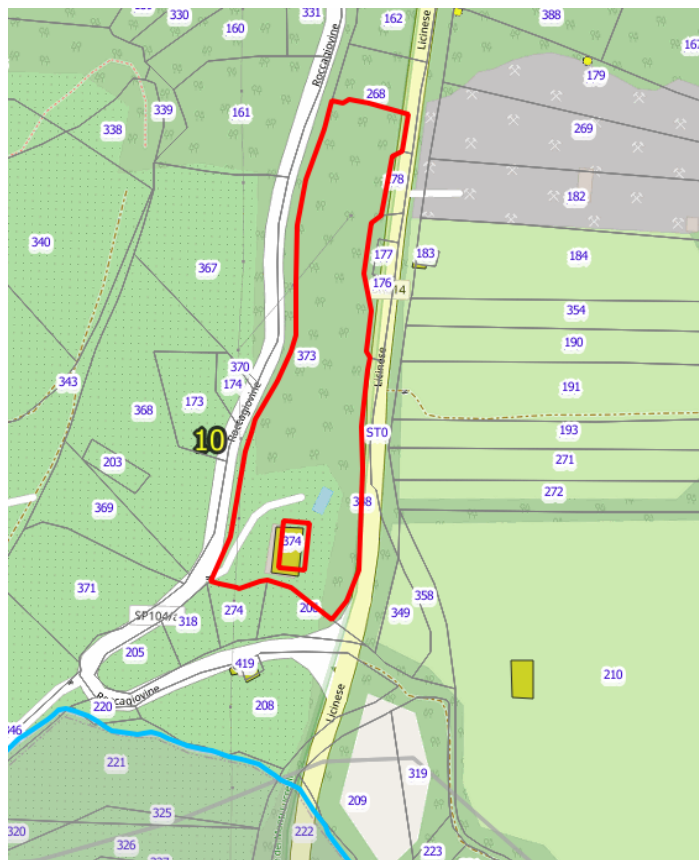
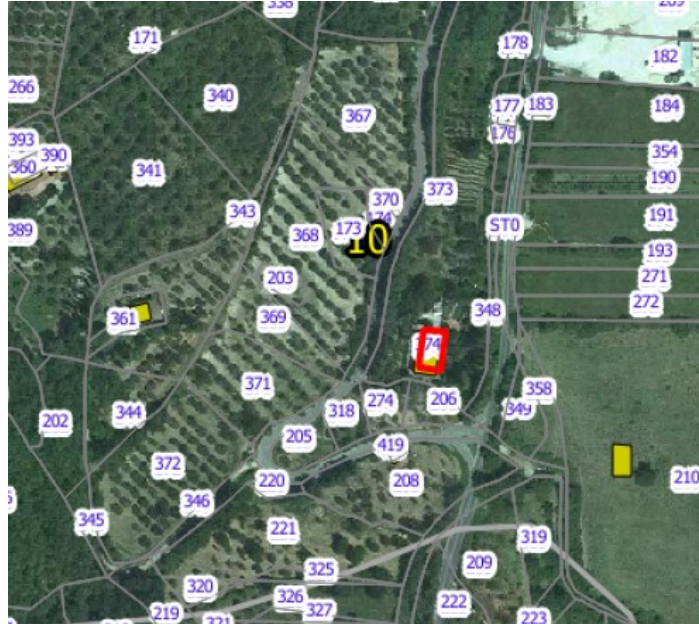
Gli immobili risultano ubicati nel Comune di Roccagiovine (Rm), Località Amato snc.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

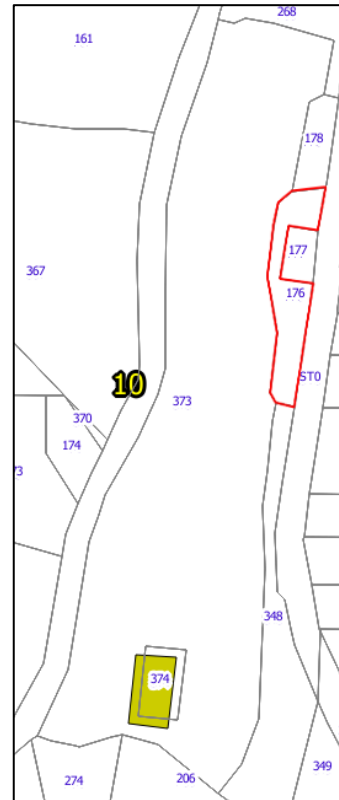
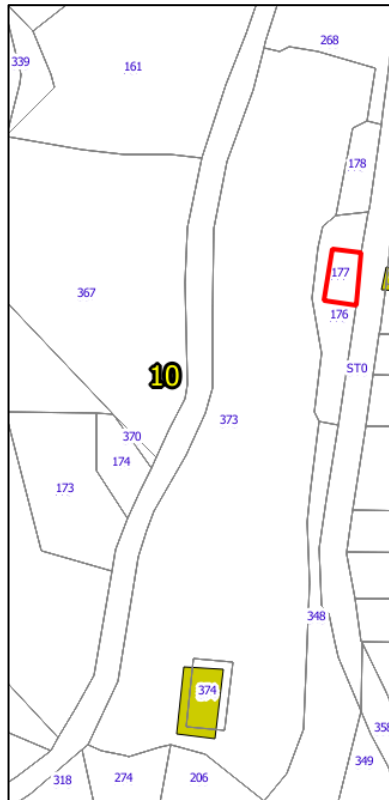
- 2) *Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili sul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

Individuazione e descrizione catastale

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



Catasto





Google Earth

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

1. Villa (A/7), catastalmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roccagiovine (Rm) al Fg. 10, Particella 374, Località Amato snc, piano S1-T, classe 1, consistenza 13 vani; Dati di superficie: totale 547 mq, R.C. Euro 1.208,51;
2. Terreno agricolo, catastalmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccagiovine (Rm) al Fg. 10, Particella 373;
3. Terreno agricolo, catastalmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccagiovine (Rm) al Fg. 10, Particella 176;
4. Fabbricato diruto, catastalmente censito nel Catasto Terreni del Comune di Roccagiovine (Rm) al Fg. 10, Particella 177;

sono intestati a:

- [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà.

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Superficie (mq)	Superficie Escluse aree scoperte (mq)	Are e ca	Rendita
Urbana	10	374		A/7	1	547	547		€ 1.208,51
	10	373						Are 96 Ca 85	R.D. € 32,51 R.A. € 25,01
	10	176						Are 5 Ca 70	R.D. € 1,91 R.A. € 1,47
	10	177						Are 1 Ca 60	

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile: Foglio 10, Particella 175. L'immobile staggito distinto al Foglio 10, Particella 177 risulta *fabbricato diruto*.

Descrizione immobili

L'abitazione in villa, sita nel Comune di Roccagiovine (Rm) in località Amato snc, si erge sul terreno (Bene N. 2) di circa 9685 mq; confina con terreno di circa 570 mq (Bene N.3) adiacente a particella di superficie 160 mq con qualità di fabbricato totalmente diruto e privo di consistenza (Bene N.4). La superficie totale dell'intero terreno agricolo escluso il fabbricato è di circa 10.415 mq.

Il precedente fabbricato diruto (distinto come bene staggito N.4) è stato ricostruito su ex particella 175 Fg. 10 (Bene N.2, distinto all'attuale foglio 10, particella 373).

L'immobile staggito ha accesso indipendente (tramite cancello carrabile) su strada provinciale per Roccagiovine (Rm).

Si sviluppa su due piani, di cui uno P.T. rialzato di 70 cm, l'altro seminterrato.

L'accesso all'abitazione avviene su P.T. tramite scale in muratura presenti sia su lato Ovest (in numero di due) che sul lato Est.

La disposizione degli spazi interni risulta la seguente:

P.T.: soggiorno, cucina, ingresso, 4 camere da letto, due servizi igienici, altezza di piano minima 2,3 m e altezza di colmo 3,4 m.

P.S1: disimpegno, camera, due locali (uno con AC), altezza massima 2,60 m.

Il collegamento interno tra i due piani è assicurato tramite scala a chiocciola in ferro.

La superficie commerciale rilevata dell'abitazione è di 525 mq.

I serramenti interni sono in alluminio colore bianchi provvisti di vetrocamera mentre i serramenti esterni sono in alluminio colore marrone.

I servizi igienici, finestrati, sono rivestiti con piastrelle in gres, provvisti di sanitari (alcuni in disuso).

Le porte sono in legno tamburato colore bianco.

Le pareti, intonacate e tinteggiate, manifestano segnali di umidità da infiltrazioni.

Il pavimento del piano terra e del piano interrato è in cotto, colore rosso.

Il riscaldamento dell'immobile avviene tramite caldaia a gas e radiatori verticali (tramite bombolone a gas).

È presente un camino nel piano terra lato est.

Tutti gli impianti tecnici non sono in uso e andranno ripristinati per garantirne la conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza.

È presente fossa biologica ad uso dell'abitazione per lo scarico dei liquami.

Si rileva lato Nord, attigua all'abitazione, la presenza di una vasca autorizzata ad uso irrigazione ma che è stata negli anni precedenti utilizzata come piscina.

L'immobile risulta disabitato da diversi anni.

Nel complesso il livello manutentivo risulta alquanto mediocre.

NOTA BENE: C'è da rilevare la presenza di puntellamenti nel piano P.S1 causa rischio cedimento della parte del solaio P.T. lato sud. Si sono rilevate infatti crepe nel P.S1 sulla muratura di tamponamento verticale le quali evidenziano segnali di cedimento strutturale della porzione dell'immobile lato Sud. Tale situazione necessita di un'attenta valutazione della stabilità strutturale dell'intero edificio per la scelta dei più opportuni interventi di consolidamento strutturale e per i quali, in quanto interventi di manutenzione straordinaria, sarà necessaria la presentazione di SCIA da parte di un tecnico abilitato.

Per completezza, come rilevato nella relazione tecnica sulle fondazioni e verifiche statiche presso il Comune di Roccagiovine, le strutture portanti verticali sono costituite di muri in blocchetti di tufo mentre gli orizzontamenti degli impalcati sono formati da solai di tipo misto in travetti prefabbricati armati e pignatte di laterizio. Sulle murature portanti sono costruiti cordati in calcestruzzo armato a cui sono stati ammorsati i solai.

La sottoscritta ha stimato come stima sommaria (non potendo valutare analiticamente gli interventi senza indagini appropriate) un importo di spesa pari a € 60.000 (v. computo metrico in allegato) ipotizzando opere di consolidamento della fondazione esistente e delle strutture portanti verticali del P.S1. lato sud ed ovest.

Per quanto finora esposto, la sottoscritta ritiene che l'immobile **NON** sia **AGIBILE** senza la preventiva valutazione sulla stabilità strutturale dell'intero edificio e i necessari interventi di risanamento.

I beni (considerati come unico lotto) confinano a Nord con terreno destinato ad uliveto catastalmente censito al Fg. 10, part. 268, proprietà XXXXXXXXXX

██████████ nuda proprietà) e ██████████ aventi diritto; ad Ovest con distacco su Strada provinciale per Roccagiovine; ad Est ente con strada statale Licinese; a Sud con particelle censite al Fg.10 n. 274-206, proprietà ██████████ (nuda proprietà) e ██████████ o aventi diritto.

STATO DI POSSESSO

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

Alla data del 28/12/2023, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestati a ██████████ per i diritti in ragione di 1/1 (v. visura catastale in allegato).

Gli immobili pignorati per la quota di 1/1 al momento dell'accesso sono risultati **LIBERI**.

FOMALITA', VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

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

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

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

Trascrizioni

- **Atto di compravendita** del 16/06/1992
Registro Particolare n. 17883
Registro Generale n. 27231

Pubblico ufficiale Notaio Gennaro Mariconda Repertorio 235701/5971 del 21/05/1992

- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento** del 14/09/2022
Registro Particolare n. 36834
Registro Generale n. 51146
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Tivoli Rep. 2859 del 04.07.2022
(contro [REDACTED])

Iscrizioni

- **Atto esecutivo – Verbale di pignoramento** del 14/09/2022
Registro Particolare n. 36834
Registro Generale n. 51146
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Tivoli Rep. 2859 del 04.07.2022
(contro [REDACTED])
- **Atto esecutivo – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** del 18/12/2002
Registro Particolare n. 12972
Registro Generale n. 55041
Pubblico Ufficiale Mariconda Salvatore Rep. 571 del 10.12.2002 (a favore della [REDACTED])
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 9455 del 28/09/2022
- **Atto esecutivo – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** del 26/11/2009
Registro Particolare n. 23450
Registro Generale n. 75346
Pubblico Ufficiale Mariconda Salvatore Rep. 5809/4038 del 24.11.2009 (a favore della [REDACTED])
- **Atto esecutivo – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 13/01/2022
Registro Particolare n. 112
Registro Generale n. 1161
Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Tivoli Rep. 1230 del 29.07.2021
- **Atto esecutivo – Ipoteca in rinnovazione a garanzia di mutuo fondiario** del 28/09/2022
Registro Particolare n. 9455
Registro Generale n. 53703
Pubblico Ufficiale Mariconda Salvatore Rep. 571 del 10.12.2002
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12972 del 2002

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

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

Cancellazione formalità

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

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

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

Normativa edilizia e urbanistica-Agibilità

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Roccagiovine (Rm), località "Amato", è destinato nel P.R.G. a zona agricola, sottozona E2 - Agricola vincolata (superficie minima del lotto 10.000 mq), nel PTPR vigente ai seguenti vincoli: Idrogeologico R.D. L. 3267/1923, Paesaggistico art. 134 comma 1 lett. F) del D.Lgs. 42/2004, Zona sismica L.64/97 - S=9, Z.P.S. D.P.R. 357 del 08.09.1997 (come da C.D.U. del 14.03.2024 in allegato).

L'immobile è stato edificato con C.E. n. 119 del 27/11/1982 (a nome ██████████ ██████████), i cui lavori non completati (copertura con tegole del tetto, intonaci esterni ed interni, rifiniture varie) sono stati autorizzati con Nuova concessione (Prot. n. 886 del 07.06.1986); in seguito, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria (l. 28.02.1985 n. 47) n. 40 del 20/11/1989 per modifica di destinazione d'uso da rurale a civile abitazione (su particella ex Mappale n. 175 del foglio n.10, a nome di ██████████).

Con Concessione edilizia n. 153 (Protocollo n. 1058 del 20.06.1984), è stata autorizzata la costruzione di un vascone ad uso agricolo (irrigazione del fondo).

È presente presso il Comune di Roccagiovine (Rm) dichiarazione di agibilità rilasciata in data 10/07/1991 con prot. n. 14527.

Esiste progetto di contenimento energetico alla legge n. 373/76.

NOTE: Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

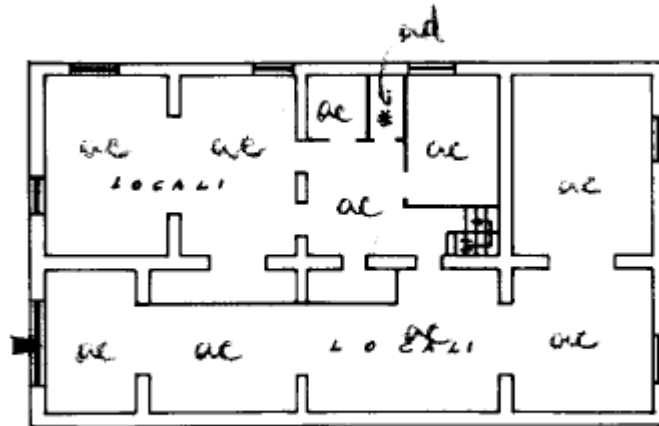
OPERE DIFFORMI

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

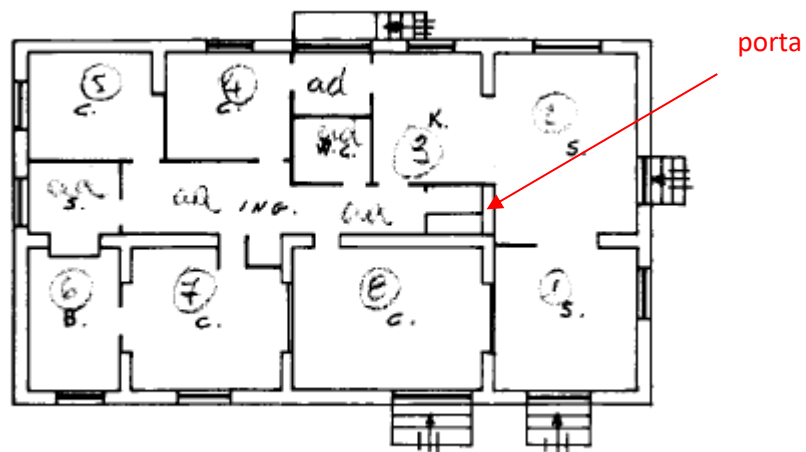
Si evidenzia che la situazione di fatto risulta conforme alla pianta catastale del 15/05/1992, tranne che per l'apertura di una parete ed alloggiamento di una porta al P.T. (come evidenziato nella pianta catastale a seguire) che dovrà essere ripristinata (i costi non sono stati detratti dalla stima perché irrilevanti rispetto alla valutazione).

Le opere di valutazione della stabilità strutturale come quelle di consolidamento strutturale saranno a carico dell'aggiudicatario e sono state stimate sommariamente (v. computo metrico in allegato) in € **60.000** (iva ed onorario del tecnico abilitato per la progettazione, direzione lavori e collaudo compresi), stima di deprezzamento plausibile sul prezzo di mercato dell'intero lotto.

Tali oneri verranno detratti dalla stima del bene.



Pianta - P.S1



Pianta - P.T.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

Non esistono oneri condominiali.

STIMA LOTTO

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

Consistenza (DPR/138)

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

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

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

Piano	Destinazione d'uso autorizzata	Destinazione d'uso attuale	Superficie Utile lorda (SUL)	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (Bene N.1)						
P.T.	Cortile ingresso	ingresso	2,9	8,4	0,35	2,9
	soggiorno	soggiorno	67,6	60,5	1,00	67,6
	Cucina	cucina	20,0	15,6	1,00	20
	ingresso	ingresso	27	24,8	1,00	27

	Camera 1	camera	37	31,7	1,00	37
	Camera 2	camera	29	25	1,00	29
	Camera 3	camera	19,7	16,3	1,00	19,7
	Camera 4	camera	22	16,7	1,00	22
	CA/antibagno	ripostiglio	9,1	7	1,00	9,1
	Servizio igienico	servizio igienico	7	6,2	1,00	7
	Servizio igienico	servizio igienico	17,9	15,3	1,00	17,9
P.S1	disimpegno	disimpegno	19	19	1,00	19
	C.A./ripostiglio	ripostiglio	5,5	4,4	1,00	5,5
	Camera 1	camera	17,3	14	1,00	17,3
	Locale 1 con A.C.	Soggiorno con A.C.	158,6	140	1,00	158,6
	Locale 2	locale	62,6	54,6	1,00	62,6
	Servizio igienico	Servizio igienico	3,1	2,6	1,00	3,1
Superficie commerciale Abitazione						525
Bene N.2	Terreno	Corte dell'abitazione		9685		
Bene N.3	Terreno	Corte dell'abitazione		570		
Bene N.4	Terreno	Corte dell'abitazione		160		
Superficie commerciale TERRENI AGRICOLI						10.415

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre 2023 forniscono i valori minimo (€ 600/mq) e massimo (€ 850/mq) per abitazioni civili e per un normale stato conservativo, e per i terreni seminativi (destinazione dei terreni staggiti) relativi all'anno 2022, pubblicati il 31.03.2023, è di € 12.300/Ha,

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

dalla altresì ricerca sul mercato (Osservatorio delle quotazioni immobiliari delle Agenzie Immobiliari del Territorio) che fornisce per le abitazioni in villini di seconda fascia nella zona considerata un valore medio di € 759/mq e minimo di € 606/mq.

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni terreno seminativo (destinazione dei terreni staggiti)

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

ubicazione dell'immobile,

destinazione d'uso,

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

stato di manutenzione,

finiture,

consistenza,

accesso,

livello di piano,

servizi,

domanda e offerta,

situazione del mercato,

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

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

Come già esplicitato, il valore del terreno (superficie lotto di circa 10.000 mq) è stato valutato nella sua qualità (seminativo) come risulta presso l'Ufficio del Territorio di Roma; esso non può che essere venduto come lotto unico con l'abitazione essendo stato già fruito per la costruzione della stessa.

Infine, si è considerato un **coefficiente di demerito** per il livello di degrado manutentivo dell'immobile del **20%** sul valore minimo di mercato.

Risultano quindi i seguenti valori di stima per l'abitazione e per i terreni:

- **Valore commerciale abitazione: 480,00 €/mq**
- **Valore commerciale terreni: 12.300,00 €/Ha**

- **Superficie commerciale abitazione: 525 mq**
- **Superficie terreni: 1 Ha circa**

Il **valore di stima dell'abitazione (BENE N.1)** risulta essere di:

€ 252.000,00

(euro duecentocinquantaduemila/00)

Il **valore di stima dei terreni (BENI N. 2-3-4)** risulta essere di:

€ 12.300,00

(euro dodicimilatrecento/00)

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

€ 264.300,00

(euro duecentosessantaquattromilatrecento/00)

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

€ 237.870,00

(euro duecentotrentasettemilaottocentosestanta/00)

Il **valore finale** del Lotto, al netto della decurtazione per consolidamento strutturale computata sommariamente in **€ 60.000,00**, è approssimato a:

€ 178.000,00

(euro centosettantottomila/00)

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

	Valore per mq commerciale	Valore di stima	Valore abbattuto del 10%	Valore finale del Lotto (al netto delle decurtazioni)
BENE N.1	€ 480,00	€ 252.000,00		
BENI N.2-3-4	€ 12.300,00/Ha	€ 12.300,00		
LOTTO UNICO		€ 264.300,00	€ 237.870,00	€ 178.000,00

QUADRO SINOTTICO

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

COMUNE DI ROCCAGIOVINE (RM)	
Località Amato snc	
QUADRO SINOTTICO	
Descrizione bene:	LOTTO UNICO composto da: <ol style="list-style-type: none"> 1. Villino, superficie commerciale complessiva 525 mq in complessivi due piani (P.T. e P.S1); 2. Terreni agricoli (a pertinenza del villino), superficie complessiva 10.415 mq.
Diritto pignorato:	<ul style="list-style-type: none"> • Quota 1/1 dell'intero LOTTO
Stato di possesso:	<ul style="list-style-type: none"> • LIBERO
Valore di stima lotto unico:	➤ € 264.300,00
Valore finale lotto unico (al netto delle decurtazioni):	➤ € 178.000 (euro centosettantottomila/00)
Indicazioni importanti:	Quota costi di consolidamento: € 60.000 (stima sommaria)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

IMMAGINI BENI















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

Palestrina, lì 17/04/2024

L'Esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)