



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. R.G. 26/2020
G.E. Dott.ssa Francesca COCCOLI

promosso da:



contro:



Rinvio: 02.12.2021 ore 10.45

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice Dott. Marco Piovano, in data 11 dicembre dell'anno 2020 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 21 dicembre dell'anno 2020 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 09/04/2021 si dava inizio alle operazioni peritali accedendo presso gli immobili pignorati congiuntamente al Custode, Dott. Marcello De Sanctis.

Il bene oggetto di pignoramento, da visura catastale alla data del 10.08.2021 risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/2

della piena proprietà; [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/2 della piena proprietà, è costituito da:

Bene N° 1 – Appartamento ubicata nel Comune di Monteflavio (Rm) – Via della Pineta n. 82 interno 7, identificato al Catasto fabbricati del comune di Monteflavio al Fg. 12, Particella 137, Sub 24, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. € 440,28, Via della Pineta, piano 1, int. 7;

Bene N° 2 – Box auto ubicato nel Comune di Monteflavio (Rm) – Via della Pineta n. 82, identificato al Catasto fabbricati del comune di Monteflavio (Rm) al Fg. 12, Part. 137, Sub 11, cat. C/6, classe 8, sup. cat. 28 mq, R.C. € 13.63, Via della Pineta piano T, int. 10.

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 certificato contestuale completo reperito presso l'Anagrafe del Comune di Monteflavio (Rm) in data 04.02.2021 risulta che [REDACTED], nato a [REDACTED], è residente nel comune di Monteflavio (Rm) in via della pineta n. 82, interno 7, e di stato civile coniugato con [REDACTED], famiglia anagrafica comprendente anche la minore [REDACTED] nata a Roma il 30.11.2019. Alla stessa data, risulta che [REDACTED], nata in [REDACTED], è residente nel comune di Monteflavio (Rm) in via della pineta n. 82, interno 7; stato civile coniugata con [REDACTED]

È stato reperito estratto per riassunto dai registri degli atti di [REDACTED] da cui risulta che in data 28.04.2006 [REDACTED] hanno contratto matrimonio con **regime di separazione dei beni**.

Con sentenza del Tribunale di Tivoli n. 862 del 26/06/2019 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

In data 11.05.2007 con atto pubblico notarile Dr. Raffaele Casertano n. 56136/18618 (trascritto in Roma 2 il 15.05.2007 Reg. Gen. N. 39231, Reg. Part. N. 19184), i sig.ri [REDACTED], hanno acquistato da [REDACTED] le porzioni immobiliare facenti parte di un fabbricato per civile abitazione sito in Comune di Monteflavio (Rm), Via della Pineta n. 82, e precisamente un appartamento sito al piano primo, contraddistinto con il numero di interno 7, e box auto al piano terra distinto con il numero 10 di circa 12 mq.

Agli atti dell'Agenzia del Territorio alla data del 09/11/2021 i beni risultano intestati a [REDACTED] per ½ di piena proprietà (in regime di separazione dei beni); a [REDACTED] per ½ di piena proprietà (in regime di separazione dei beni).

Per quanto riguarda il pignoramento, questo riguarda:

Le proprietà di [REDACTED], per la quota 1/1 dell'appartamento sito nel Comune di Monteflavio (Rm) in Via della Pineta n. 82, int. 7, catastalmente censito nel Catasto Fabbricati, al Fg. 12, Particella 137, sub. 24, Via della Pineta interno 7; per la quota di 1/1 del box auto sito nel Comune di Monteflavio (Rm) in Via della Pineta n. 82, int. 10, catastalmente censito nel Catasto Fabbricati, al Fg. 12, Particella 137, sub. 11, Via della Pineta interno 10.

Titolo di provenienza

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

L'**atto di proprietà**, da certificato notarile dell'atto di compravendita (in allegato), risulta effettuato in data 11.05.2007 di Repertorio Dott. [REDACTED] [REDACTED] Repertorio N. 56136, Raccolta N. 18618, tra la parte venditrice [REDACTED] e le parti acquirenti, [REDACTED] *in regime di separazione legale dei beni*. L'atto risulta trascritto a Roma 2 in data 15.05.2007 Registro Particolare n. 19184, Registro Generale n. 39321.

Il primo **titolo di provenienza inferiore al ventennio** che precede la notifica del pignoramento risulta essere atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in data 29.07.1992, rep. n. 181520, trascritto in Roma 2 il 13.08.1992 ai n. 23934 di formalità.

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 risulta conforme con le piante catastali.

Gli immobili risultano ubicati nel Comune di Monteflavio (Rm), in Via della Pineta n.82, appartamento all'interno 7, il box auto al n. 10.

OSSERVAZIONI

Da ispezione catastale, su entrambe le proprietà suddette risultano correlati i seguenti Mappali (rinvenuti anche sulla Certificazione Notarile Dott. Niccolò Tiecco in data 21/02/2020):

MAPPALI	CLASSE	PROPRIETA'
Foglio 12 – Particella 137	Area di enti urbani e promiscui	//
Foglio 12 – Particella 138	Area di enti urbani e promiscui	//
Foglio 12 – Particella 205	Pascolo R.C. Euro 0,01	Comune di Monteflavio

I suddetti mappali, catastalmente terreni correlati a tutte le singole proprietà del condominio sito nel comune di Monteflavio (Rm) Via della Pineta n. 82, non risultano né sull'atto di proprietà (Repertorio Dott. [REDACTED] Repertorio N. 56136, Raccolta N. 18618 del 11.05.2007, in allegato alla presente relazione di stima) né sul verbale di pignoramento. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteflavio, il Mappale identificato al Foglio 12, Particella 250, non risulta agli atti del Comune "uso civico", rappresentando attualmente un'area di accesso alla proprietà al Fg. 12, Part. 138 su cui è stato edificato un immobile non ancora accatastato.

Tali mappali risultano ancora "correlati" alla proprietà per mancanza di aggiornamento del Catasto terreni al Catasto fabbricati nel NCEU.

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.



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

1. Abitazione in appartamento ubicato al piano primo di un edificio sito nel Comune di Monteflavio (Rm), Via della Pineta n. 82, interno 7; censito nel catasto Fabbricati dell'Ufficio provinciale di Roma, Comune di Monteflavio al Foglio 12, Particella 137, sub 24, cat. A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. Euro 440,28 (variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie).
2. Box auto posto al piano terra con accesso da area condominiale sito nel Comune di Monteflavio (Rm), Via della Pineta n. 82, n. 10; censito nel Catasto Fabbricato del Comune di Monteflavio al Foglio 12, Particella 137, sub 11, Cat. C/6, consistenza 12 mq, superficie catastale 28 mq, R.C. Euro 13,63 (variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie).

sono intestati a:

- [REDACTED] per ½ della piena proprietà in regime di separazione legali dei beni;
- [REDACTED] per ½ della piena proprietà in regime di separazione legale dei beni;

Dati catastali

Catasto dei Fabbricati								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita
Urbana	12	137	24	A/2	3	5,5	Totale: 98 Totale escluse aree scoperte: 93	Euro 440,28 (variazione del 09/11/2015)
Urbana	12	137	11	C/6	8	12	28	Euro 13,63 (variazione del 09/11/2015)

Descrizione immobili

Il Bene N. 1 è un appartamento facente parte di un unico corpo edilizio di n. 4 piani e complessivi n.16 appartamenti e n.20 vani accessori, con accesso condominiale su Via della Pineta n. 82 tramite passo carrabile e pedonale comune.

Il Bene N.1 è posto al piano primo, confina ad Est con la proprietà [REDACTED], [REDACTED], catastalmente censita nel Comune di Monteflavio al Fg. 12 particella n. 137 sub. 23, interno 6; ad Ovest con proprietà [REDACTED]

██████████, identificata catastalmente al Fg. 12, Part. n. 137, sub 25, interno 8.

Il Bene N. 2 è un Box auto soppalcato, con accesso da corte comune interna a cui si accede da ingresso carrabile posto su Via della Pineta. Confina con la proprietà ██████████, catastalmente censita nel Comune di Monteflavio al Fg. 12 particella n. 137 sub. 10, interno 9 e la proprietà ██████████, catastalmente censita nel Comune di Monteflavio al Fg. 12 particella n. 137 sub. 9, interno 8.

Al momento dell'accesso in loco i beni risultano così descritti:

Bene N.1 - Appartamento di superficie commerciale complessiva di 93 mq, altezza piano effettiva 2,90 m, a cui si accede da scala condominiale su pianerottolo comune a quattro appartamenti. Esso è composto da ingresso, soggiorno dotato di camino e balconato, disimpegno, cucina abitabile con annesso balcone, servizio igienico, 2 camere da letto con accesso comune su balcone lato Nord.

I serramenti interni sono in legno di colore bianco provvisti di vetrocamera; gli infissi esterni in legno.

Le porte sono in legno tamburato finitura noce.

Il portoncino di accesso all'appartamento è blindato, rivestito con pannello di legno colore marrone.

Il servizio igienico presenta rivestimento e piastrelle in ceramica.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel complesso il livello manutentivo dell'immobile risulta discreto.

L'impianto di termico autonomo a radiatori verticali è alimentato con caldaia murale a gas collocata sul balcone lato cucina.

L'impianto elettrico è sottotraccia del tipo sfilabile.

Tutti gli impianti (impianto elettrico, idraulico e a gas) sono presenti e correttamente in esercizio.

Bene N.2 – Box Auto di consistenza 12 mq, superficie catastale 28 mq, altezza 4 m. All'accesso, il locale presenta un soppalco ad altezza 2 m. Sul soppalco si rileva la presenza di un sostegno in tubi innocenti, probabilmente presente sin dall'epoca della sua costruzione, attualmente senza evidenza di segnali di cedimento strutturale.

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 09/11/2021, da visura catastale, gli immobili sopra descritti sono intestato a ██████████ (██████████) per i diritti in ragione di ½ in regime di separazione dei beni, e a ██████████ (██████████)

██████████) per i diritti in ragione di ½ in regime di separazione dei beni (v. visura catastale in allegato).

Gli immobili pignorati per la quota di 1/1 al momento dell'accesso sono risultati **OCCUPATI** dalla sig.ra ██████████ e da una sua parente (senza contratto di locazione) secondo da dichiarazione dell'esecutata (si veda verbale di primo accesso del Custode).

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):

Iscrizioni

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** in data 06/04/2011 da concessione a garanzia di mutuo
Registro Particolare n. 3325
Registro Generale n. 17965
Pubblico ufficiale: Rosa Gianluca Repertorio 3337/2242 del 04/04/2011

Trascrizioni

- **Atto di compravendita** del 15/05/2007
Registro Particolare n. 19184
Registro Generale n. 39321
Pubblico ufficiale Notaio Casertano Raffaele Repertorio 56136/18618 del 11/05/2007
- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento** del 18/02/2020

Registro Particolare n.5095

Registro Generale n. 7319

Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Tivoli Repertorio 5460 del
31/12/2019.

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 presente 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 Monteflavio (Rm) in Via della Pineta n. 82, interno 7, è compresa all'interno del Parco dei Monti Lucretili, destinata nel PRG della Città metropolitana di Roma a Zona D area di promozione economica e sociale, sottozona Db completamento edilizio ed urbanistico. Nel P.R.G. vigente è destinata a Zona B sottozona B1, if 1,5 mc/mq. Nel PTPR in vigore è inclusa in:

SISTEMI ED AMBITO DI PAESAGGIO nel sistema del paesaggio insediativo, paesaggio degli insediamenti urbani;

BENI PAESAGGISTICI: area ed immobili di notevole interesse pubblico, parchi e riserve naturali.

I vincoli specifici a cui è sottoposta sono: vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004; vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923; vincolo sismico legge 64/1974; zona Z.P.S. D.P.R. 357/97. Sottozona sismica B2.

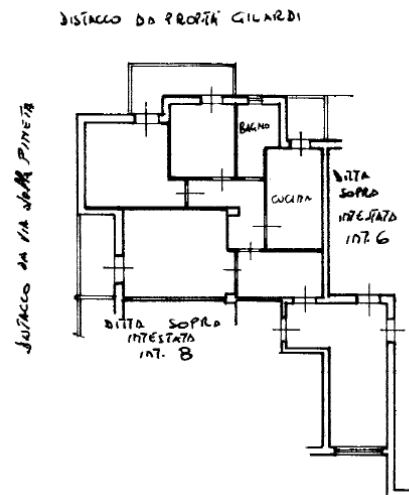
Il Bene N.1 (appartamento) risulta edificato con Licenza Edilizia n° 113 del 20.07.1974 e relative varianti n° 137 del 19.09.1974 e n° 158 del 10.05.1975, a nome di Molinari Alberto su precedenti mappali n. 54-56 poi soppressi.

Il Bene N.2 (box auto) risulta edificato con C.E. n. 224 del 22.05.1976.

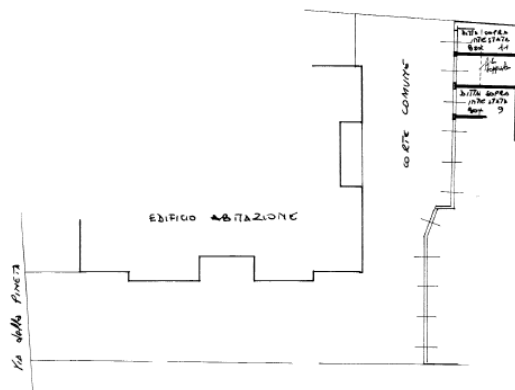
Esiste regolare Autorizzazione di Agibilità dell'immobile del 13/4/1985.

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)



Pianta catastale Appartamento (Bene N. 1)



Pianta catastale Box Auto (Bene N. 2)

OPERE DIFFORMI

- 7) 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.

Le piante catastali degli immobili non presentano difformità rispetto alla situazione di fatto riscontrata al momento dell'accesso in loco.

Per completezza c'è solo da riferire che, limitatamente all'appartamento, al posto delle porte di accesso al soggiorno e al corridoio, ci sono aperture murarie fisse ad arco a tutto sesto e/o parziali aperture murarie.

Il box auto risulta sopalcato.

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

- 8) *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

- 9) *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).*

Le quote condominiali insolute nell'ultimo biennio che resteranno a carico dell'acquirente sono pari a € 2.185,49.

STIMA LOTTI

- 10) *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 e porticati sono conteggiati al 35%
- Le superfici pertinenziali accessorie esclusive a servizio indiretto (cantine, soffitte, ...) sono conteggiate al 50%
- Le superfici dei vani accessori a diretto servizio dei vani principali (soffitte, ...) sono conteggiate al 100%
- Le superfici di giardini e aree di pertinenza di ville e villini sono conteggiate al 10% (fino a 25 mq); al 2% (oltre i 25 mq)

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						
P.1	ingresso	ingresso	9	8,2	1,00 (valore d'uso)	9
	Soggiorno	soggiorno	21	19	1,00	21
	Disimpegno	disimpegno	7,3	7,3	1,00	7,3
	cucina	cucina	14	13	1,00	14
	Balcone soggiorno	Balcone	6,1	5,8	0,35	2,1
	Balcone cucina	balcone	3,2	2,4	0,35	1,1
	Balcone camere	balcone	8	7,7	0,35	2,8
	Camera 1	camera	11,1	9,6	1,00	11,1
	Camera 2	camera	18	15,8	1,00	18
	Servizio igienico	Servizio igienico	6,5	5,4	1,00	6,5
Superficie commerciale Bene N.1						93 mq
Box Auto						
P.T.	Box auto	Box auto	12	28 (catastale per presenza soppalco)	1,00	12
Superficie commerciale Bene N.2:						12 mq

Valutazione beni

I dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio riferiti al primo semestre 2021 forniscono per il Bene N. 1 i valori minimo (€ 750/mq) e massimo (€ 1.100/mq) per la zona Centrale per abitazioni civili e per un normale stato conservativo e i valori minimo (€ 450/mq) e massimo (€ 650) per il Bene N.2 (Box Auto). Dalla ricerca sul mercato immobiliare (Borsino Immobiliare), le quotazioni medie per le abitazioni civili in stabili di fascia media nella zona considerata, risultano di € 852/mq per il Bene N. 1 e di € 489/mq per il Bene N. 2.

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.

Si è quindi proceduto a valutare l'immobile N.1 ritenendo il più congruo valore di mercato € 860,00/mq considerando un discreto stato manutentivo (0,00) e un coefficiente di riduzione (-0,05) per l'esposizione NE – NO del bene,

- -0,05: coefficiente di merito esposizione

Da cui risulta il seguente valore di stima:

- **Valore commerciale Bene N.1: € 820,00/mq**
- **Valore commerciale Bene N.2: € 450,00/mq**

Il valore commerciale del Bene N. 1 oggetto di stima (APPARTAMENTO) è:

€ 76.260,00

(euro settantaseimiladuecentosessanta/00)

Il valore commerciale del Bene N. 2 oggetto di stima (BOX AUTO) è:

€ 5.400,00

(euro cinquemilaquattrocento/00)

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

€ 81.660,00

(euro ottantunomilaseicentosessanta/00)

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

€ 73.500,00

(euro settantatremitacinquecento/00)

Il valore finale del Lotto, al netto delle decurtazioni per la regolarizzazione delle spese condominiali insolute è di:

€ 71.300,00

(euro settantunomilatrecento/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	€ 820,00	€ 81.660,00		
BENE N.2	€ 450,00	€ 5.400,00		
LOTTO UNICO		€ 81.660,00	€ 73.500,00	€ 71.300,00

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 MONTEFLAVIO (RM) Via della Pineta n. 82 QUADRO SINOTTICO	
Descrizione bene:	LOTTO UNICO composto da: 1. Abitazione in appartamento, n. interno 7, posto al piano primo di un edificio di complessivi quattro piani e 16 appartamenti, superficie commerciale complessiva 93 mq: ingresso, soggiorno con balcone, disimpegno, servizio igienico, cucina con balcone, due camere da letto con balcone comune. 2. Box Auto n. 10 di superficie utile 12 mq.
Diritto pignorato:	• Quota 1/1 dell'intero LOTTO
Stato di possesso:	• OCCUPATO
Valore di stima lotto unico:	➤ € 81.660,00 (euro ottantunomilaseicentosessanta/00)
Valore finale lotto unico (al netto delle decurtazioni):	➤ € 71.300,00 (euro settunomilatrecento/00)
Indicazioni importanti:	• Spese condominiali insolute: € 2.185,00
 	

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. 22 pagine oltre allegato di pagine 42.

Palestrina, lì 11/11/2021

L'Esperto stimatore

(Dott. Ing. Francesca ILARDI)