

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

In data 16/06/2020, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Depositata nei termini in data 05 Febbraio 2020 (notifica e pignoramento regolari).-

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

Locale commerciale negozio con annesso locale di deposito/grotta ubicato in Monte Compatri (Rm) - Via Colonna n°21, è confinante con la ridetta strada comunale dove ne prende direttamente accesso, proprietà Mastrostefano Giacomo o suoi aventi causa, proprietà Bertoni Giuseppe o suoi aventi causa salvo altri.-



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	36,30 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	4,00 m	S1
Locale di deposito - grotta	18,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/2001 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 78 Rendita € 221,56 Piano T-S1
Dal 25/11/2004 al 25/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 78 Rendita € 221,56 Piano E-S1
Dal 26/02/2013 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 337, Sub. 514 Categoria C1 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 909,22 Piano T-S1



I titolari catastali corrispondono con quelli reali.-

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	31	337	514		C1	3	35	42 mq	909,22 €	T-S1		

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipo-catastale versata in atti e di quella acquisita durante la redazione dell'elaborato peritale, si ritiene utile precisare che l'attuale consistenza immobiliare e catastale che viene identificata al foglio 31 mappale 337 subalterno 514 consistenza mq. 42, deriva dal precedente subalterno 5 della consistenza catastale di mq. 78; dalla comparazione si evidenzia una differente superficie catastale, scaturente dall'ambiente destinato a grotta ed assorbito nella destinazione d'uso a locale di deposito (C2), e quella attuale variata in negozi attività commerciali etc. (C1) non considerata ai fini della consistenza.-

## STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-

## PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.-

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione versata in atti e dall'accesso eseguito presso il Comune di Monte Compatri(Rm) non sono state rilevate servitù, censi livelli e/o usi civici.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso risulta essere occupato dall'esecutato.-



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1985 al 24/08/2001	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/1985		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	28/02/2020	9572	6733
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria Roma 2	28/02/2020	124	
		Dal 25/08/2001 al 24/11/2004	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	28/02/2020				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	28/02/2020			9573	6374
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Roma 2	28/02/2020			125	
Dal 25/11/2004	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dr. Paolo Palmieri di Genzano di Roma	25/11/2004	124845	10210
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma	13/12/2004	74575	46371		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati stipulati ulteriori atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza è stato inserito in allegato alla presente relazione peritale.-

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 06/12/2007  
Reg. gen. 91452 - Reg. part. 26774  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 73.000,00

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 20/01/2020  
Reg. gen. 2363 - Reg. part. 1692  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade secondo le previsioni del P.R.G. vigente in Zona Omogenea "A".-



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in data anteriore al 1967 ed in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione. Per detta unità immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Montecompatri, per un cambio di destinazione d'uso da locale deposito cantina a locale commerciale, Permesso di Costruire n°02 del 24.01.2013 prot. 1580 P.E. 25/2012. Successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità in data 24/05/2013 prot. 9822.-

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Monte Compatri.-

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.-



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Non si è proceduto ad adottare nessun criterio per la formazione dei lotti trattandosi di un solo bene.



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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21  
Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.000,00  
Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il secondo semestre 2019 - relative a locali commerciali di abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-  
Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:  
1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;  
2. Metodo analitico.-  
Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-  
Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -  
Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -  
Metodo della Valutazione al metro quadrato  
Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per il locale commerciale in €1.500,00 €/mq.-  
I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:  
Valore determinato: locale commerciale  
 $€1.500,00 \times 47,00 \text{ mq. (S.l.)} = €70.500,00.-$   
Metodo analitico  
Considerando una media lorda di €4.794,00 (8,50 €/mq per mese x sup. mq. 47,00) ricavata dall'affitto del locale commerciale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €719,10 si ottiene una rendita netta di circa €4.074,90.-  
Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad €81.498,00.-  
Valore di mercato lotto Unico  
Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(€70.500,00 + €81.498,00)/2 = €75.999,00$  che per ragioni peritali arrotonderemo ad €76.000,00 pari ad €1.617,02/mq.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Monte Compatri (RM) - Via Colonna	47,00 mq	1.617,02 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00

n° 21					
Valore di stima:					€ 76.000,00



Valore di stima: € 76.000,00

**Valore finale di stima: € 76.000,00**

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - per il secondo semestre 2019 - relative a locali commerciali e abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per il locale commerciale in € 1.500,00 €/mq. -

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: locale commerciale

€ 1.500,00 x 47,00 mq. (S.l.) = 70.500,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di € 4.794,00 (8,50 €/mq per mese x sup. mq. 47,00) ricavata dall'affitto del locale commerciale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in € 719,10 si ottiene una rendita netta di circa € 4.074,90. -

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad € 81.498,00. -

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà:  $(70.500,00 + 81.498,00) / 2 = € 75.999,00$  che per ragioni peritali arrotonderemo ad € 76.000,00 pari ad € 1.617,02/mq-



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 01/02/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verri Maria Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - titolo di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permessi di costruire
- ✓ N° 9 Altri allegati - tavole di progetto allegata ai permessi di costruire
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificato di agibilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - quotazioni Osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione acquisita Comune di Monte Compatri
- ✓ N° 13 Altri allegati - stralci aerofogrammetrico PRG e NTA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21  
Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo le previsione del P.R.G. vigente in Zona Omogenea "A".-

**Prezzo base d'asta: € 76.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2020 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1	<b>Superficie</b>	47,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento dell'accesso risulta essere occupato dall'esecutato.-		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 06/12/2007  
Reg. gen. 91452 - Reg. part. 26774  
Quota: 1/1  
Importo: € 109.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 73.000,00

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 20/01/2020  
Reg. gen. 2363 - Reg. part. 1692  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

