

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 196/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 196/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10

All'udienza del 15/10/2025, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI,11, scala B, interno 11, piano 3

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso residenziale composto da diversi condomini. L'area è dotata di spazi verdi e diverse aree a parcheggio, nelle immediate vicinanze c'è la fermata del treno "Santa Palomba" che direttamente collega asse Roma/Latina.

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** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI,11, scala B, interno 11, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

L'unità immobiliare risulta confinante con il vano scala, l'interno n.12 e distacco sull'interno n.4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,70 m	3
Veranda	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	477	36		A3	1	4 vani	48 mq	289,22 €	3	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il condominio dove è ubicato l'immobile si presenta ordinato e pulito.

L'unità immobiliare oggetto della procedura è in ottime condizioni igienico sanitarie, presenta le principali finiture sia impiantistiche che decorative.

Le utenze sono state disattivate ad eccezione dell'alimentazione idrica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della procedura è parte di un complesso immobiliare di maggiori dimensioni.

La struttura è realizzata con telaio in c.a., tamponature in laterizio, copertura del condominio a falde con tegole in laterizio.

All'interno è rifinito con pavimenti e rivestimenti ceramici, infissi e porte lignei, sono presenti inferriate in ferro nel soggiorno. Il portone d'accesso è blindato.

Il fabbisogno termico è soddisfatto da caldaia a gas e radiatori a parete in alluminio, sono presenti in alcuni ambienti degli split, che garantiscono il raffrescamento.

L'immobile è dotato di un ampio terrazzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il compendio immobiliare in cui è inserito l'appartamento oggetto della procedura, è stato edificato con Concessione Edilizia n. 1/95 del 09/01/1995, è stata presentata successivamente variante del 02/12/1997 Prot.n. 56076.

Non è stata fornita alcuna documentazione in merito alla conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In fase di sopralluogo l'esecutata riferisce di un'arretrato del canone condominiale che ammonta a circa 1000.00 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI,11, scala B, interno 11, piano 3
L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso residenziale composto da diversi condomini. L'area è dotata di spazi verdi e diverse aree a parcheggio, nelle immediate vicinanze c'è la fermata del treno "Santa Palomba" che direttamente collega asse Roma/Latina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 36, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 125.000,00

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 confort, 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, l'inesistenza 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 valore commerciale del bene, partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al 1°Semestre 2025) per zone contigue alla zona OMI specifica R4, in quanto non sono disponibili dati per tale zona.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che il più probabile valore, prendendo come parametri di riferimento quelli di Santa Palomba Comune Roma- OMI E64 - Suburbana, praticamente l'altro lato della strada rivalutati in base all'ubicazione migliore ed al contesto ove è inserito l'immobile oggetto della procedura, che per la Destinazione Residenziale, nel Comune di Pomezia(Rm) OMI Zona R4- Suburbana si può ipotizzare un valore prossimo a : min: €/mq 1250.00 e max: €/mq 1750.00.

Quindi si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.250,00 + (€/mq 1.750,00 - €/mq 1.250,00) X (1 + 3 X 0,5)/ 4 = €/mq 1500,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.63.00. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,80

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,25

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1.00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.20 e pertanto il Parametro medio è: $7.20/7 = 1.03$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1500.00 x 1.03 = €/mq 1545,00

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1545.00 x 63.00 mq = € 97'335.00 che, date le buone condizioni in cui si trova l'immobile, arrotondato a 100'000,00 (diconsi in cifra tonda centomilaeuro).

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 3%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 3%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 7%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le diverse quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, come sopra riportato):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.5 - V.max €/mq 9.0 = V.medio €/mq 7.75

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.75 e pertanto si ha: €/mq 7.75 x 63,00 mq = € 488.25

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 18 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 5859.00 x 0,82 =

€ 4804.38. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 4804.38 x 100 / 3,5 = € 137'268,00 arrotondato a € 138'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centotrentottomila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO:€ (100'000,00 + 138'000,00)/2 = € 119'000.00 (diconsi in cifra Euro centodiecinovemila)

Concludendo tenendo in considerazione il fatto che, il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, è situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Santa Palomba, che fornisce collegamenti frequenti giornalieri con Roma, comodi parcheggi di scambio con ampi spazi verdi nel contesto, tutto ciò concorre all'incremento del valore finale degli immobili ubicati in tali zone.

Pertanto si può ritenere che il valore di mercato più congruo si attesta in : € 125'000.00 (diconsi in cifra Euro centoventicinquemila)

VALORE DI MERCATO : € 125'000.00 (diconsi in cifra Euro centoventicinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI,11, scala B, interno 11, piano 3	63,00 mq	1.985,00 €/mq	€ 125.000,00	100,00%	€ 125.000,00
Valore di stima:					€ 125.000,00

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 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI,11, scala B, interno 11, piano 3
L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso residenziale composto da diversi condomini.
L'area è dotata di spazi verdi e diverse aree a parcheggio, nelle immediate vicinanze c'è la fermata del treno "Santa Palomba" che direttamente collega asse Roma/Latina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 36, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 196/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - VIALE DELLE ARTI, 11, scala B, interno 11, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 477, Sub. 36, Categoria A3	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Il condominio dove è ubicato l'immobile si presenta ordinato e pulito. L'unità immobiliare oggetto della procedura è in ottime condizioni igienico sanitarie, presenta le principali finiture sia impiantistiche che decorative. Le utenze sono state disattivate ad eccezione dell'alimentazione idrica.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è ubicata all'interno di un complesso residenziale composto da diversi condomini. L'area è dotata di spazi verdi e diverse aree a parcheggio, nelle immediate vicinanze c'è la fermata del treno "Santa Palomba" che direttamente collega asse Roma/Latina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		