

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Regolarità edilizia	8
Lotto 2	10
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali	12
Precisazioni	12
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	13
Regolarità edilizia	13
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2022 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 266.000,00	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 15/11/2022, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email demilia.anatolia@alice.it, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde.

Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

CONFINI

Il lotto dove è stato edificato l'immobile confina a nord con la p.lla n. 663, ad est con la p.lla n. 670 ed a sud con strada vicinale. Nello specifico l'unità immobiliare posta al piano terra confina con corte pertinenziale alla stessa ed unità immobiliare posta al piano primo oggetto della stessa procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione+ portico	107,10 mq	138,00 mq	0,90	124,00 mq	2,80 m	terra
Totale superficie convenzionale:				124,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,00 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.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	671	3		A2	1	5,5	117 mq	752,74 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Lo schema planimetrico rilevato è corrispondente a quello catastale come disposizione degli spazi salvo qualche lieve traslazione di una tramezzatura nell'ordine di pochi centimetri ma che non inficia l'impianto principale presente in Catasto.

PRECISAZIONI

1- Precisazione

Catastalmente l'indirizzo dell'immobile riportato è Via Montiglion,40 ma nella realtà l'immobile è ubicato in Via Sentiero del Bosco che è una traversa di Via Montiglion. A conferma di ciò è la corrispondenza del Foglio e particella catastale sull'estratto di mappa allegato.

2- Precisazione

La documentazione depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata e l'atto di acquisto del terreno del 17/07/1967 Rep.13677, su cui poi verrà edificato l'immobile, riporta Via Montioni.

3- Precisazione

L'istanza di condono, ai sensi della L.47/85, n. 8590 del 31/03/1987 indica Via Montiglion,40.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è abitabile ma necessita di una manutenzione ordinaria e risanamento igienico sanitario.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare principale è dotato di un ingresso carrabile comune con piccolo giardino antistante come pure l'ingresso pedonale e l'atrio alle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una costruzione mista in muratura e pilastri centrali in c.a., tamponatura in laterizio rifinita ad intonaco e tinteggiato nel complesso.

L'interno dell'unità immobiliare è pavimentato con piastrelle in gres, i rivestimenti del bagno e cucina sono maiolica ed il portico esterno con balcone in gres. La fattura e le colorazioni/decorazioni dei rivestimenti sono degli tipici degli anni '80; le pareti rivestite per gran parte con carta da parati. Gli infissi e le porte sono in legno mentre le chiusure esterne sono serrande di color bianco. Il portico è chiuso da vetrate in alluminio. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile originario è stato edificato con Licenza di costruzione n. 65 del **** Omissis **** -Parere Commissione Edilizia Delibera n. 301 del **** Omissis ****. Per lo stesso viene presentata una variante ed

approvata in C. Edilizia con verbale n. 304 del **** Omissis ****.

Successivamente viene presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot.n. **** Omissis **** a tutt'oggi non definita.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare nel complesso attualmente è rispondente al progetto di variante approvato in C.E. verbale n. 304 **** Omissis ****; ad eccezione della chiusura dell'atrio d'ingresso alle due unità immobiliari dove è stato posto un portoncino vetrato in alluminio e la chiusura del portico dove alle aperture rispondenti al progetto di variante del 1980 sono apposti degli infissi in alluminio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde.

Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)

CONFINI

Il lotto dove è stato edificato l'immobile confina a nord con la p.lla n. 663, ad est con la p.lla n. 670 ed a sud con strada vicinale. Nello specifico l'unità immobiliare posta al piano primo confina con unità immobiliare sottostante oggetto della stessa procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	99,10 mq	108,25 mq	1,00	108,25 mq	2,85 m	primo/secondo soffitta
Totale superficie convenzionale:				108,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è dotato di una soffitta ad uso esclusivo e non praticabile di circa 38 mq.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	671	4		A2	1	5,5	117 mq	752,74 €	1/2	

Corrispondenza catastale

Lo schema planimetrico rilevato è corrispondente parzialmente a quello catastale come disposizione degli spazi salvo l'assenza della tramezzatura che divide la sala dall'ingresso all'unità immobiliare. Inoltre da segnalare l'incongruenza tra la superficie dichiarata in catasto e quella rilevata.

PRECISAZIONI

1- Precisazione

Catastalmente l'indirizzo dell'immobile riportato è Via Montigloni,40 ma nella realtà l'immobile è ubicato in Via Sentiero del Bosco che è una traversa di Via Montigloni. A conferma di ciò è la corrispondenza del Foglio e

particella catastale sull'estratto di mappa allegato.

2- Precisazione

La documentazione depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata e l'atto di acquisto del terreno del 17/07/1967 Rep.13677, su cui poi verrà edificato l'immobile, riporta Via Montioni.

3- Precisazione

L'istanza di condono, ai sensi della L.47/85, n. 8590 del 31/03/1987 indica Via Montiglioni,40.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è in buone condizioni, abitabile e presenta le principali finiture.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare principale è dotato di un ingresso carrabile comune con piccolo giardino antistante come pure l'ingresso pedonale e l'atrio alle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è una costruzione mista in muratura e pilastri centrali in c.a., tamponatura in laterizio rifinita ad intonaco e tinteggiato nel complesso. Si accede all'unità immobiliare da una scala in marmo con ringhiera in ferro, l'interno dell'unità immobiliare è pavimentato con piastrelle in gres, i rivestimenti del bagno e cucina sono maiolica come pure i balconi in gres. La fattura e le colorazioni/decorazioni dei rivestimenti sono attuali. Gli infissi e le porte sono in legno mentre le chiusure esterne sono serrande di color bianco. Annessa all'unità immobiliare c'è una soffitta non praticabile di circa 38 mq. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile originario è stato edificato con Licenza di costruzione n. 65 del **** Omissis **** -Parere Commissione Edilizia Delibera n. 301 del **** Omissis ****. Per lo stesso viene presentata una variante ed approvata in C. Edilizia con verbale n. 304 del **** Omissis ****.

Successivamente viene presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot.n. **** Omissis **** a tutt'oggi non definita che da un esame di elaborati planimetrici non definitivi allegati all'istanza di condono riguarderebbe la chiusura dell'area porticata del piano primo e qualche leggera traslazione di tramezzature. In ogni caso un progetto definitivo allegato all'istanza non è rintracciabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente è divisibile in quanto le due unità hanno un ingresso comune ma accessi interni distinti alle unità immobiliari.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT
L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 270.000,00
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, incoerenza 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 è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2022).
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Grottaferrata (Rm) Via Montiglioni/Via Sentiero del Bosco zona suburbana E2/Suburbana-Colle De PAOLIS: Valore OMI al 1° sem. 2022 - min: €/mq 1.950,00 e max: €/mq 2.850,00.
Pertanto 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) = 0
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) = 1
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 1.950 + (€/mq 2.850 - €/mq 1.950) X (0,3 + 3 X 0,2)/ 4 = €/mq 2.152,50

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.124,00. 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) = 1,00
- 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) = 0,80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 0,80

TOT = 6,7 e pertanto il Parametro medio è: $6,7/7 = 0,96$

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.152,50,00 x 0,96 = €/mq 2.066,40

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.066,40 x 124,00 mq = € 256'233,60 arrotondato a € 256'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentocinquantaseimila)

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 1%)
- 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 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7,0 - V.max €/mq 10,3 = V.medio €/mq 8,65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8,65 e pertanto si ha: €/mq 8,65 x 124,00 mq = € 1.072,60

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 19 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 12.871,2 x 0,81 =

€ 10.425,67. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 10.425,67 x 100 / 3,5 = € 297.876,34 arrotondato a € 290'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentonovantamila).

VALORE DI MERCATO STIMATO: € (256.000,00 + 290.000,00)/2 = € 273.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentosettantamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT	124,00 mq	2.177,45 €/mq	€ 270.000,00	100,00%	€ 270.000,00
Valore di stima:					€ 270.000,00

Valore di stima: € 280.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 266.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2
L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 265.000,00
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, incoerenza 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 è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2022).
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della

domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Grottaferrata (Rm) Via Montiglioni/Via Sentiero del Bosco zona suburbana E2/Suburbana-Colle De PAOLIS: Valore OMI al 1° sem. 2022 - min: €/mq 1.950,00 e max: €/mq 2.850,00.

Pertanto 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) = 0

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) = 1

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 1.950 + (€/mq 2.850 - €/mq 1.950) X (0,5 + 3 X 0,8) / 4 = €/mq 2.602,50

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.108,25 mq. 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) = 1,00

- 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) = 0.80

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1.00

TOT = 6.90 e pertanto il Parametro medio è: $6.90/7 = 0.98$

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.602,50,00 x 0.98 = €/mq 2.550,45

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.550,45 x 108.25 mq = € 276.086,20 arrotondato a € 270'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentosettantamila)

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 1%)
 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 10%)
 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 7,0 - V.max €/mq 10,3 = V.medio €/mq 8,65

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 8,65 e pertanto si ha: €/mq 8,65 x 108,25 mq = € 936.36

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 19 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 11.236,35 x 0,81 =

€ 9.101,44. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 9.101,44 x 100 / 3,5 = € 260.041,14 arrotondato a € 260'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentosessantamila).

VALORE DI MERCATO STIMATO: € (270.000,00 + 260.000,00)/2 = € 265.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro duecentosessantacinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2	108,25 mq	2.448,04 €/mq	€ 265.000,00	100,00%	€ 265.000,00
Valore di stima:					€ 265.000,00

Valore di stima: € 265.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4,00	%

Valore finale di stima: € 254.400,00



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 01/02/2023



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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT
L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 266.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2
L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 254.400,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 266.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 1, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	124,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è abitabile ma necessita di una manutenzione ordinaria e risanamento igienico sanitario.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato **** Omissis ****		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 254.400,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via Montiglioni 40, interno 2, piano P1/2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 671, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	108,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in buone condizioni, abitabile e presenta le principali finiture.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in un comprensorio residenziale periferico al centro urbano, caratterizzato da villini sparsi, ampi spazi di verde. Unità immobiliare è parte di un edificio bifamiliare a torre con corte pertinenziale adibita parte a giardino e parte pavimentata e carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato **** Omissis ****		