

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2024 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9

In data 04/09/2024, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2

Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina frontalmente con via Frascati, da un lato con vano scala e altra abitazione adiacente, sul retro con scarpata con sovrastante altro fabbricato distinto con la particella 446 e sull'altro lato con una stradina senza nome.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				98,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica.

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
	6	102	506		A2	2	5.5	98 mq	596,51 €	4	

Corrispondenza catastale

Si vuole precisare che l'appartamento oggetto di perizia si trova al piano secondo del fabbricato sito in via Frascati 120, nella visura catastale il piano riportato è corretto, mentre nella planimetria catastale è riportata l'abitazione al piano quarto, quindi c'è stato sicuramente un errore catastale nell'abbinare la visura con la planimetria ed è in corso l'istanza per abbinare la giusta planimetria catastale. Comunque a seguito di accesso agli atti per reperire la regolarità urbanistica presso il comune di Rocca di Papa si è riscontrata una difformità nella zona soggiorno/pranzo che presenta una cucina aperta su detta zona anziché una stanza separata come indicato nell'elaborato della licenza edilizia n.54/1966, progetto di variante approvato dalla commissione edilizia in 08/09/1967, nulla osta del 09/09/1967 prot. n. 4914.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in un discreto stato conservativo ma poiché risulta chiuso da qualche mese necessita di una tinteggiata per dare una rinfrescata generale all'appartamento. All'esterno il balcone risulta mattonato con la presenza di tende parasole piuttosto danneggiate dalle intemperie nel tempo che vanno sostituite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra, uno non residenziale e quattro abitativi. Il fabbricato è costituito da struttura in C.A. con rivestimento in cortina, i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è a tetto con sovrastante manto di copertura a coppi. L'impianto elettrico dell'appartamento oggetto di esecuzione è di tipo sfilabile e regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con terminale finali ad elementi radianti in alluminio, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro tranne quella che separa la zona giorno dalla zona notte che è in legno e vetro, anche gli infissi sono in legno con tapparelle color marrone, le pareti sono tinteggiate di colori neutri chiari, con tinte semilavabili anche se l'angolo cottura e nelle camere è presente anche la tonalità del celeste; i rivestimenti della cucina e quelle dei bagni coprono un'altezza di circa ml 2,00, i pavimenti che sono in gres porcellanato di forma quadrata in tutta casa tranne nelle camere da letto dove è presente un pavimento in parquet color noce. All'esterno il balcone risulta mattonato con la presenza di tende parasole piuttosto danneggiate dalle intemperie nel tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla relazione del custode giudiziario e visura storica che fa parte degli allegati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta realizzato con licenza edilizia n.54/1966, progetto di variante approvato dalla commissione edilizia in 08/09/1967, nulla osta del 09/09/1967 prot. n. 4914 e certificato di abitabilità rilasciato il

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento fa parte di un fabbricato dove è costituito il condominio con la presenza di un amministratore.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 102, Sub. 506, Categoria A2Valore di stima del bene: € 140.100,00
Valore Capitalizzazione del reddito
Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'abitazione in oggetto a € 600,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 7.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 720,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.080,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 36,00, spese condominiali 5% pari a € 360,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.196,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.004,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = \frac{5.004,00}{0,035} = € 142.971,43$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 142.971,43 => € 143.000,00

Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza della abitazione (Fig. 6 - p.lla 102 - sub 506) è la seguente: superficie lorda abitativa al Piano Secondo pari 98,00 mq con altezza interna di mt. 2,90.

La stima della unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Abitazione P.2° € 1.400,00 al mq.

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

- Abitazione P.4° € 1.400,00 x 98,00 mq. = € 137.200,00

Totale: € 137.200,00

Media dei valori di stima

La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 143.000,00

- Valore di mercato € 137.200,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 140.100,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2	98,00 mq	0,00 €/mq	€ 140.100,00	100,00%	€ 140.100,00
Valore di stima:					€ 140.100,00

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.

Colleferro, li 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quattrococchi Corrado

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2
Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 102, Sub. 506, Categoria A2



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 300/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - via Frascati 120, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 102, Sub. 506, Categoria A2	Superficie	98,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in un discreto stato conservativo ma poiché risulta chiuso da qualche mese necessita di una tinteggiata per dare una rinfrescata generale all'appartamento. All'esterno il balcone risulta mattonato con la presenza di tende parasole piuttosto danneggiate dalle intemperie nel tempo che vanno sostituite.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato residenziale composto da 5 piani fuori terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		