



Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)
Email : studiopennacchi@gmail.com



TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE GIUDIZIARIE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



*****OMISSIS*** e per essa**



*****OMISSIS*****

c/



*****OMISSIS*****



PERIZIA



R.G. 313/24



C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 313/2024
del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

OMISSIS

contro

OMISSIS

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Stima Sintetica	10
Stima Analitica	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 313/2024 del R.G.E.....	15
Lotto Unico.....	15

In data 03/09/2024, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Piena proprietà di un appartamento con giardino ubicato a Valmontone (RM) - Via Antonio Gramsci n.73, interno 1, piano T

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato per intero è di proprietà dell'esecutata ***OMISSIS*** e consiste in:

- Piena proprietà di un appartamento con giardino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito a Valmontone (RM) Via Antonio Gramsci n.73 - Interno 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Valmontone al foglio 22, p.lla 2067, sub. 2.

L'immobile oggetto della presente perizia è compreso all'interno di un edificio di maggiore consistenza con n.4 livelli fuori terra a destinazione residenziale ed un livello interrato ad uso garages. L'ingresso nell'edificio residenziale avviene direttamente da Via Antonio Gramsci tramite un ingresso pedonale, da qui si ha l'accesso diretto agli appartamenti posti al piano terra e una scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio.

L'appartamento si trova al piano terra e si sviluppa su un unico piano; è composto da 4,5 vani con una superficie utile netta di mq. 57,56 ed una superficie aperta di mq. 69,61 di cui mq. 11,65 coperta.

L'ingresso avviene nella zona Pranzo/Soggiorno dove è presente anche l'angolo cottura, sul lato Nord-Ovest è presente una portafinestra che permette l'accesso sul portico; un disimpegno distribuisce l'ingresso a due camere ed un bagno. La camera sul lato Nord-Est è dotata di portafinestra che permette l'accesso alla terrazza coperta.

Lo spazio esterno ad uso esclusivo è composto da portico, tettoia con sistema di apertura e chiusura, giardino, terrazza in parte coperta. La proprietà è delimitata da una recinzione con muro e rete.

Gli infissi esterni sono in pvc finto legno con vetrocamera e persiane in ferro. Le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso è del tipo "blindato". I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e gestito da una caldaia "Immergas", sono presenti termosifoni in alluminio e climatizzatori.

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** - Piena proprietà di un appartamento con giardino ubicato a Valmontone (RM) - Via Antonio Gramsci n.73, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La certificazione notarile ex art. 567 risulta depositata nel fascicolo in data 02/09/2024, entro il termine. Essa risulta completa nel ventennio (come descritto anche nella relazione preliminare del Custode Giudiziario.)

TITOLARITÀ

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

- *****OMISSIS*****

CONFINI

L'appartamento confina con:

- A Nord-Ovest distacco su Via Antonio Gramsci;
- A Sud-Ovest distacco su Bene Comune non Censibile distinto con sub.1 (androne condominiale);
- A Sud-Est distacco su Appartamento di altra proprietà distinto con sub.3;
- A Nord-Est distacco su lotto di terreno distinto con la p.lla 1913.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,56 mq	66,80 mq	1	66,80 mq	0,00 m	T
Giardino	22,20 mq	22,20 mq	0,18	4,00 mq	0,00 m	T
Terrazza	35,76 mq	35,76 mq	0,20	7,15 mq	0,00 m	T
Terrazza Coperta	3,58 mq	3,58 mq	0,40	1,43 mq	0,00 m	T
Portico	8,07 mq	8,07 mq	0,45	3,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				83,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2007 al 11/07/2007	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2067 Categoria F1, Cons. 1000 mq
Dal 11/07/2007 al 21/10/2010	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2067, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T
Dal 21/10/2010 al 07/05/2020	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2067, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 383,47 Piano T
Dal 07/05/2020 al 14/10/2024	- ***OMISSIS*** (Proprietà); - ***OMISSIS*** (Abitazione).	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 2067, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 383,47 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graf. f.
	22	2067	2		A2	4	4,5 vani	75 mq	383,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale risultano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

1. Il muretto basso di fronte alla porta d'ingresso è stato rimosso;
2. Il portico rappresentato nel lato Nord-Est è in realtà una terrazza coperta;

3. Sui lati Nord ed Est dell'appartamento non è rappresentata la pavimentazione che delimita la terrazza;
4. Nel portico sul lato Nord-Ovest è stata creata una tramezzatura per realizzare un piccolo ripostiglio esterno aperto.

PRECISAZIONI

Per l'appartamento insiste l'ipoteca volontaria iscritta il 10/06/2008 ai nn. 3468/770, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/06/2008 ai rogiti del Notaio ***OMISSIS*** da Roma, rep. n. 20648/9546, a favore della ***OMISSIS*** e contro ***OMISSIS***, per un montante ipotecario di € 2.600.000,00 ed un capitale di € 1.300.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

Terreno in Valmontone foglio 22 particella 2067.

A margine della suddetta iscrizione in data 20/07/2011 ai nn. 4010/624 la quota è stata frazionata.

La frazione che riguarda l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare con R.G. 313/2024 è la n.1 per un montante di € 280.000,00 (€ 140.000,00) ed è attribuita a:

- C.F. del Comune di Valmontone al Foglio 22 p.lla 2067 subb. 2 e 14.

Il sub 14 (garage) non risulta citato nell'atto di pignoramento e catastalmente ha come ditta ***OMISSIS***

Inoltre il sub. 13 (garage) fa parte della proprietà acquistata da ***OMISSIS*** dalla ***OMISSIS***, non risulta citato nel pignoramento immobiliare e catastalmente ha come ditta ***OMISSIS*** (Proprietà per 1/1) e ***OMISSIS*** (diritto di Abitazione).

PATTI

L'appartamento è occupato dal ***OMISSIS*** (titolare del diritto di abitazione) e dai ***OMISSIS*** (che dichiarano di essere occasionalmente presenti, come da Allegato 5 - Verbale di Sopralluogo).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un buon stato conservativo e necessità di lavori di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: l'androne e le scale condominiali, lo spazio di manovra nel piano interrato e tutti fanno parte del sub.1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti: censo, livello e usi civici. Le servitù presenti sono esclusivamente quelle condominiali come descritto nel precedente paragrafo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

"La struttura portante è del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, costituita da travi e pilastri formanti reticoli spaziali chiusi fondati su un reticolo di travi rovesce a doppio ordine ortogonale. Al piano interrato sono presenti perimetralmente delle pareti in conglomerato cementizio armato per il

contenimento del terrapieno con funzione di intercapedine, emergenti dalle travi perimetrali di fondazione e collaboranti con la struttura portante (travi, pilastri e solaio) del piano terra. Gli orizzontamenti di piano e le coperture sono costituiti da solai del tipo misto in travetti prefabbricati, blocchi forati di laterizio aventi funzione di alleggerimento e caldana in conglomerato cementizio armato gettata in opera. Una soletta in conglomerato cementizio armato, alleggerita con forati annegati nel getto, forma i balconi presenti ai vari piani ed i cornicioni perimetrali delle coperture le quali sono tutte del tipo a tetto a due falde simmetriche. Il collegamento verticale tra il piano interrato ed i piani soprastanti è garantito da un vano scala-ascensore interno, posto in posizione centrale rispetto alla pianta del fabbricato. La scala è tipo a tre rampe a C con soletta e gradini in conglomerato cementizio armato sostenuti dalle travi di piano in corrispondenza dei pianerottoli di sbarco, esternamente da travi perimetrali a doppio ginocchio ed internamente dalle pareti del vano ascensore il quale è costituito da un nucleo a pianta rettangolare con pareti in conglomerato cementizio armato fondate su una platea in conglomerato cementizio armato con spessore costante."

Il tutto come descritto nella Relazione a strutture ultimate a firma dell'***OMISSIS*** del 30/07/2014. (Allegato 3 - Documentazione Comunale)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è occupato da: ***OMISSIS*** (titolare del diritto di abitazione) e dai ***OMISSIS*** (che dichiarano di essere occasionalmente presenti). (Allegato 5 - Verbale di Sopralluogo).

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Valmontone (RM) l'appartamento è compreso in "ZONA C - Espansione Residenziale (sottozona C1)" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il lotto di terreno inoltre ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Valmontone (RM), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile (edificio nel suo complesso), quali:

- Permesso di Costruire n. 112 protocollo n. 14294 del 05/07/2006 (Pratica Edilizia n. 82/2005) per l'esecuzione di un complesso residenziale per n.8 appartamenti a nome di ***OMISSIS*** in qualità di amministratore delegato della ***OMISSIS***;
- Permesso di Costruire n. 178 protocollo n. 6243 del 29/03/2007 (Pratica Edilizia n. 76/2006) per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di un complesso residenziale per n.8 alloggi a nome di ***OMISSIS*** in qualità di legale rappresentante della ***OMISSIS***;
- Istanza per ottenere Permesso di Costruire a nome di ***OMISSIS*** con allegato: Relazione Tecnica con previsione di Progetto, Perizia Giurata del 03/05/07, Relazione Tecnica del 10/05/07 e proposta di cessione aree a titolo gratuito protocollo n. 10107 del 18/05/07;
- Permuta di terreno edificabile con immobile da costruire del 11/07/07 repertorio n.86851 raccolta n.21304 a firma del notaio ***OMISSIS*** nel quale:

1. La signora ***OMISSIS*** proprietaria del lotto di terreno distinto al C.F. al foglio 22 p.lla 2067 (ex 1304) cede in permuta il diritto di piena proprietà del terreno alla società ***OMISSIS***.
2. La società ***OMISSIS*** si impegna nella costruzione di un complesso residenziale e cede in permuta la piena proprietà di due appartamenti e tre locali garage alla sig.ra ***OMISSIS***.

- Atto d'obbligo del 11/07/07 repertorio n.86852 raccolta n.21305 a firma del notaio ***OMISSIS*** nel quale la società ***OMISSIS*** nel quale viene vincolato il lotto di terreno al servizio della progettata costruzione;
- Permesso di Costruire n. 260 protocollo n. 3039 del 18/02/2008 (Pratica Edilizia n. 36/2007) per l'esecuzione delle opere di realizzazione di una palazzina composta da n.9 unità abitative a nome di ***OMISSIS*** in qualità di Amministratore Unico della società ***OMISSIS*** con allegato: Inizio Lavori, Comunicazioni Genio Civile e Richiesta Agibilità;
- Ordinanza n.153 protocollo n. 18241 del 20/09/2008 per la sospensione dei lavori;
- Permesso di Costruire n. 309 protocollo n. 20518 del 23/10/2008 (Pratica Edilizia n. 63/2008) per l'esecuzione delle opere di variante in corso d'opera al PdC n.260 per la realizzazione di una palazzina composta da n.9 unità abitative a nome di ***OMISSIS*** in qualità di Amministratore Unico della società ***OMISSIS*** con allegato: Elaborato Grafico, Relazione Tecnica, Relazione Tecnica per sospensione lavori e parere favorevole;
- Ordinanza n.173 protocollo n. 20655 del 24/10/2008 dove si ordina la revoca dell'ordinanza n.153;
- Permesso di Costruire n. 462 protocollo n. 12760 del 17/06/2011 (Pratica Edilizia n. 65/2009) per l'esecuzione delle opere di variante in corso d'opera al PdC n.309 per la realizzazione di una palazzina composta da n.9 unità abitative a nome di ***OMISSIS*** in qualità di Amministratore Unico della società ***OMISSIS*** con allegato: Elaborato Grafico;
- Relazione a strutture ultimate a firma dell'***OMISSIS*** del 30/07/2014.

Dopo aver esaminato tutta la documentazione, si prende atto che il PdC n.462 del 17/06/2011 è l'ultimo presentato e ultimato, pertanto si prende in esame l'elaborato grafico di questa pratica come riferimento per la regolarità edilizia.

Allo stato attuale, preso atto dei documenti sopra esposti, si hanno le seguenti difformità alla legittimità edilizia:

1. Sui lati Nord ed Est dell'appartamento non è rappresentata la pavimentazione che delimita la terrazza;
2. Nel portico sul lato Nord-Ovest è stata creata una tramezzatura per realizzare un piccolo ripostiglio esterno (situazione da ripristinare come legittimato);
3. Non è presente il tramezzo nel soggiorno, frontale al portone di entrata (legittimabile attraverso pratica edilizia)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un appartamento con giardino, posto al piano terra di un edificio, sito a Valmontone (RM) Via Antonio Gramsci n.73 - Interno 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Valmontone al foglio 22, p.lla 2067, sub. 2.
- Piena proprietà di un appartamento con giardino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito a Valmontone (RM) Via Antonio Gramsci n.73 - Interno 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Valmontone al foglio 22, p.lla 2067, sub. 2.

L'immobile oggetto della presente perizia è compreso all'interno di un edificio di maggiore consistenza con n.4 livelli fuori terra a destinazione residenziale ed un livello interrato ad uso garages. L'ingresso nell'edificio residenziale avviene direttamente da Via Antonio Gramsci tramite un ingresso pedonale, da qui si ha l'accesso diretto agli appartamenti posti al piano terra e una scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio.

L'appartamento si trova al piano terra e si sviluppa su un unico piano; è composto da 4,5 vani con una superficie utile netta di mq. 57,56 ed una superficie aperta di mq. 69,61 di cui mq. 11,65 coperta.

L'ingresso avviene nella zona Pranzo/Soggiorno dove è presente anche l'angolo cottura, sul lato Nord-Ovest è presente una portafinestra che permette l'accesso sul portico; un disimpegno distribuisce l'ingresso a due camere ed un bagno. La camera sul lato Nord-Est è dotata di portafinestra che permette l'accesso alla terrazza coperta.

Lo spazio esterno ad uso esclusivo è composto da portico, tettoia con sistema di apertura e chiusura, giardino, terrazza in parte coperta. La proprietà è delimitata da una recinzione con muro e rete.

Gli infissi esterni sono in pvc finto legno con vetrocamera e persiane in ferro. Le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso è del tipo "blindato". I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e gestito da una caldaia "Immergas", sono presenti termosifoni in alluminio e climatizzatori.

STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato 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, in coesistenza 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 all'immobile 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 2/2024). 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 Valmontone (RM) e nella zona D1/Periferica/COLLE SANT'UPICA-COLLE VENTRANO-COLLE VALLERANO:



Valore OMI al 2° sem. 2024 min: €/mq 1.000,00 e max: €/mq 1.500,00.

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

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:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

K1 (Taglio superficie) = 0,5

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) = 0,2

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 1.000 + (€/mq 1.500 - €/mq 1.000) X (0,5 + 3 X 0,2) / 4 = €/mq 1.137,50.

La superficie convenzionale del bene è pari a 83,01 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 devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- a) Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,00
- b) Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90
- c) 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
- d) Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1,20
- e) Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0,90
- f) Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0,90
- g) Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 1,02

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.137,50 X 1,02 = €/mq 1.160,25

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.160,25 X 83,01 mq = **€ 96.312,35**

arrotondato ad € 97.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Novantasettemila/00cent).

STIMA ANALITICA

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

- a) Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)

- b) S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- c) M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- d) A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- e) I (Imposte pari al 15%)
- f) II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - $V_{\min} \text{ €/mq } 5,0 - V_{\max} \text{ €/mq } 7,3 = V_{\text{medio}} \text{ €/mq } 6,15$

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 6,15 e pertanto si ha:

$\text{€/mq } 6,15 \times 83,01 \text{ mq} = \text{€ } 510,51$ arrotondato ad € 510,00.

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 30\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $\text{€ } 6.120,00 \times 0,70 = \text{€ } 4.284,00$.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 4.284,00 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 122.400,00$ **arrotondato ad € 120.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centoventimila/00cent).**

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(\text{€ } 97.000,00 + \text{€ } 120.000,00) / 2 = \text{€ } 108.500,00$

arrotondato ad € 110.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centodiecimila/00cent).

Dall'esperienza del sottoscritto si ha che le spese da sostenere per la presentazione di una CILA postuma per legittimare il ripristino del tramezzo sotto al portico presso l'U.T.C. ed il tramezzo mancante nella zona giorno, corrispondono a:

1. Spese tecniche per Progettazione e Direzione Lavori quantificate a circa € 1.500,00;
2. Oneri e diritti da pagare al Comune di Valmontone quantificati a circa € 500,00;
3. Spese varie ed imprevisti quantificabili ad € 500,00;
4. Opere edili € 1.500,00.

Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima è pari a:

$\text{€ } 110.000,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 106.000,00$

(diconsi in cifra tonda Euro Centoseimila/00cent).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Antonio Gramsci n.73, interno 1, piano T	83,01 mq	1.276,95 €/mq	€ 106.000,00	100,00%	€ 106.000,00
Valore di stima:					€ 106.000,00

Velletri, li 15/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pennacchi Vincenzo

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Piena proprietà di un appartamento con giardino, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza, sito a Valmontone (RM) Via Antonio Gramsci n.73 - Interno 1, censito al N.C.E.U. del Comune di Valmontone al foglio 22, p.la 2067, sub. 2.

L'immobile oggetto della presente perizia è compreso all'interno di un edificio di maggiore consistenza con n.4 livelli fuori terra a destinazione residenziale ed un livello interrato ad uso garages. L'ingresso nell'edificio residenziale avviene direttamente da Via Antonio Gramsci tramite un ingresso pedonale, da qui si ha l'accesso diretto agli appartamenti posti al piano terra e una scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio.

L'appartamento si trova al piano terra e si sviluppa su un unico piano; è composto da 4,5 vani con una superficie utile netta di mq. 57,56 ed una superficie aperta di mq. 69,61 di cui mq. 11,65 coperta.

L'ingresso avviene nella zona Pranzo/Soggiorno dove è presente anche l'angolo cottura, sul lato Nord-Ovest è presente una portafinestra che permette l'accesso sul portico; un disimpegno distribuisce l'ingresso a due camere ed un bagno. La camera sul lato Nord-Est è dotata di portafinestra che permette l'accesso alla terrazza coperta.

Lo spazio esterno ad uso esclusivo è composto da portico, tettoia con sistema di apertura e chiusura, giardino, terrazza in parte coperta. La proprietà è delimitata da una recinzione con muro e rete.

Gli infissi esterni sono in pvc finto legno con vetrocamera e persiane in ferro. Le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso è del tipo "blindato". I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e gestito da una caldaia "Immergas", sono presenti termosifoni in alluminio e climatizzatori.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Valmontone (RM) l'appartamento è compreso in "ZONA C - Espansione Residenziale (sottozona C1)" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il lotto di terreno inoltre ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 313/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento con giardino			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Antonio Gramsci n.73, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al C.F. al Fg. 22, Part. 2067, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	83,01 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un buon stato conservativo e necessita di lavori di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è compreso all'interno di un edificio di maggiore consistenza con n.4 livelli fuori terra a destinazione residenziale ed un livello interrato ad uso garages. L'ingresso nell'edificio residenziale avviene direttamente da Via Antonio Gramsci tramite un ingresso pedonale, da qui si ha l'accesso diretto agli appartamenti posti al piano terra e una scala condominiale che collega tutti i livelli dell'edificio. L'appartamento si trova al piano terra e si sviluppa su un unico piano; è composto da 4,5 vani con una superficie utile netta di mq. 57,56 ed una superficie aperta di mq. 69,61 di cui mq. 11,65 coperta. L'ingresso avviene nella zona Pranzo/Soggiorno dove è presente anche l'angolo cottura, sul lato Nord-Ovest è presente una portafinestra che permette l'accesso sul portico; un disimpegno distribuisce l'ingresso a due camere ed un bagno. La camera sul lato Nord-Est è dotata di portafinestra che permette l'accesso alla terrazza coperta. Lo spazio esterno ad uso esclusivo è composto da portico, tettoia con sistema di apertura e chiusura, giardino, terrazza in parte coperta. La proprietà è delimitata da una recinzione con muro e rete. Gli infissi esterni sono in pvc finto legno con vetrocamera e persiane in ferro. Le porte interne sono in legno ed il portone di ingresso è del tipo "blindato". I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è presente e gestito da una caldaia "Immergas", sono presenti termosifoni in alluminio e climatizzatori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

