

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Casadonte Alfiero, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2020 del R.G.E.

promossa da

..... - **soc.coop. a.r.l.**

Codice fiscale: .....

..... **s.p.a.**

Codice fiscale: .....

contro

.....

.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>7</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>9</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>9</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>13</u>
<b><u>Lotto Unico.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 343/2020 del R.G.E.....</u>	<u>14</u>
<b><u>Lotto Unico.....</u></b>	<b><u>14</u></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Casadonte Alfiero, con studio in C.so della Repubblica 12 - 00049 - Velletri (RM), email archcasadonte@virgilio.it;archcasadonte@gmail.com, PEC arch.alfiero.casadonte@pec.archrm.it, Tel. 333 48 40 890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.03.2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Artena (RM) - Via Giuseppe di Vittorio n°7, edificio CD, piano T/S1

## DESCRIZIONE

---

In zona periferica del Comune di Artena con presenza di sufficienti servizi e parcheggi, locale commerciale adibito a palestra situato al piano terra/S1 di un maggior fabbricato pluripiano.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art.567 cpc, è costituita da "Relazione Ventennale Notarile " sottoscritta dal notaio ..... il 12 ottobre 2020. La relazione preliminare delegata all'Avv. ...., sottoscritta dalla professionista il 16 aprile 2021, non evidenzia carenze nella documentazione versata dal creditore procedente nel fascicolo informatico.

## TITOLARITÀ

---

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

- ..... (Proprietà 1/2)
- ..... (Proprietà 1/2)

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

- ..... (Proprietà 1/2)
- ..... (Proprietà ½)

## CONFINI

L'immobile confina nel complesso con subalterni: 3-7-6-504-507 del fg. 10 - p.lla 1465; e con subalterni 3-511-506-512 del fg. 10- p.lla 1464, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra con annessi spogliatoi, depositi, hall, locale tecnico.	389,00 mq	408,00 mq	1,00	408,00 mq	328,00 m	T/S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>408,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>408,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Artena, NCEU Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504, Via Giuseppe Di Vittorio, C/1 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, mq 406, classe 2, con rendita catastale di Euro 7.590,47, piano terra; variazione del 19/11/2018 protocollo n. rm0514056 in atti dal 19/11/2018 aggiornamento planimetrico (n. 151621.1/2018) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, risulta variato in Via Giuseppe Di Vittorio, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 7.590,47; variazione del 22/06/2018 protocollo n. rm0298394 in atti dal 22/06/2018 aggiornamento planimetrico (n. 84987.1/2018) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, risulta variato in Via Giuseppe Di Vittorio, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 7.590,47; variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, risulta variato in Via Giuseppe Di Vittorio, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 7.590,47; variazione nel classamento del 14/04/2005 protocollo n. rm0275538 in atti dal 14/04/2005 variazione di classamento (n. 32807.1/2005) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, risulta variato in Via Giuseppe Di Vittorio, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 7.590,47; variazione del 20/04/2004 protocollo n. rm0292157 in atti dal 20/04/2004 frz. fus. camb. uso da mag. a com. e box (n. 21149.1/2004) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 sub.504 graffato con Fgl. 10 p.lla 1465 sub.505, risulta variato in Via G. Di Vittorio, c/1 - negozio e bottega, rendita di Euro 7.590,47; deriva dalla soppressione del fgl 10 p.lla 1465 sub 4 e 29 che sono stati edificati su terreno Artena, NCT Fgl. 10 p.lla 1464, Are 8 Ca 70; tipo mappale del 01/04/1993 protocollo n. 121859 in atti dal 11/02/2002 (n. 3002.1/1993) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1464 risulta variato in ente urbano, Are 8 Ca 70; Artena, NCT Fgl. 10 p.lla 1455, Are 8 Ca 70; frazionamento in atti dal 08/09/1993 (n. 354.1/1993) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1455 risulta variato in semin arbor, Are 8 Ca 70, reddito dominicale di Euro 4,27, reddito agrario di Euro 4,49; Artena, NCT Fgl. 10 p.lla 1135, Are 28 Ca 52; variazione d'ufficio in atti dal 08/09/1993 t. f. 354/93 (n. 1.3/1993) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1135 risulta variato in semin arbor, Are 28 Ca 52, reddito dominicale Lit.27.094, reddito agrario Lit.28.520, comprende le p.lle 1136, 1137, 1411; frazionamento in atti dal 28/11/1988 (n. 6179) l'immobile Fgl. 10 p.lla 1135 risulta variato in semin arbor, Are 3, reddito dominicale Lit.2.850, reddito

agrario Lit.3.000. Riferimento Relazione ventennale notarile versata nel fascicolo informatico e sottoscritta dal notaio ..... il 12.10.2020.

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1464	504		C1	2	406 mq	382 mq	€ 7.590,47	T	part. 1465 - sub 505

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi risulta diverso dalla planimetria catastale in atti. Infatti risulta variata la distribuzione degli ambienti interni e relativamente alla porzione individuata al Fg. 10 - p.lla 1464 - sub. 504 risulta variata la sagoma e la consistenza. Riguardando le suddette difformità anche il grafico di progetto allegato al " Permesso di Costruire n° 21/04 - prot. 6851 del 15.04.2004 pratica edilizia n° 2701 " rilasciato dal Comune di Artena, si ritiene non procedere a variazione catastale :nelle more della regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto e se regolarizzabili , delle difformità riscontrate , ed in relazione alle disposizioni contenute nelle circolari dell'Agenzia del Territorio n° 2 del 9 luglio 2010 e n°3 del 10 agosto 2010 che escludono per gli immobili trasferiti con decreto di trasferimento l'attestazione della conformità catastale. Pertanto anche le eventuali necessarie variazioni catastali dovranno essere poste in essere a cura e spese dell'aggiudicatario.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in mediocre stato conservativo. Sono state riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura piana condominiale, oltre la presenza di umidità su alcune porzioni di tramezzature interne. Riscontrati, altresì, fenomeni di ossidazione delle armature di alcune porzioni della struttura in C.A.

Riguardo alle suddette infiltrazioni di acque meteoriche è stata consegnata dai proprietari allo scrivente: relazione tecnico descrittiva sottoscritta in data 17.11.2014 dal Geom. .... ( allegata alla presente ), Rapporto d'intervento del Corpo nazionale dei WW.FF in data 14.11.2014 ( allegato alla presente )dal quale si evince quanto segue: " All'interno di una palestra al piano terra , si notavano delle infiltrazioni di acqua piovana in due punti diversi del soffitto provenienti dal sovrastante solaio che corrispondeva ad un piazzale all'aperto di fronte al civico 48-50 di Via 1° maggio. In considerazione di quanto esposto si provvedeva a constatare che la griglia di raccolta acqua, lunga diversi metri , corrispondeva con i punti delle infiltrazioni , quindi il punto preciso della perdita andava trovato in quell'area, con conseguente distacco di porzioni di intonaco e tinta dal soffitto."

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare l'immobile non risulta gravato da servitù, censo, livello ,usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni non ispezionabili. Altezza utile interna max ml. 3,28/2,96 .Strutture verticali telai in C.A. formati da travi e pilastri. Solai prevalentemente del tipo a predalle in CA. Copertura del cespite pignorato parte a copertura piana condominiale ( utilizzata parzialmente come parcheggio auto ) , porzione quella del maggior immobile di cui è parte il cespite espropriato, parte a tetto parte a terrazza. Pareti esterne ed interne prevalentemente in muratura. Pavimentazione interna: parte in monocottura, parte in PVC/gomma bullonata, parte in laminato effetto legno. Infissi esterni ed interni in profili di alluminio e specchi in vetro. Impianti presenti: elettrico, idrico, igienico sanitario , aerazione forzata con funzione anche di riscaldamento alimentata da caldaia a gas metano. Di detti impianti non è stato possibile riscontrarne il normale funzionamento.

Si fa presente che l'immobile è essenzialmente privo di areazione e illuminazione naturale. Infatti è presente solo: la porta d'accesso principale che affaccia su corridoio comune ad altri immobili, la porta di accesso secondaria prospiciente la corsia di accesso ai box auto ( utilizzata come uscita di emergenza ) , una piccola finestra lucifera localizzata su una parete del subalterno 504, due finestre lucifere ubicate nel locale tecnico e in un W.C. Non è stata rinvenuta nella disponibilità dei proprietari , in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile a palestra, la " Conformità antincendio ".

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso l'immobile adibito a palestra , occupato da mobili suppellettili ed attrezzatura ginnica di varia natura, allacciato alle pubbliche forniture, è risultato nella disponibilità dei proprietari eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1991 al 26/01/2006	Velletri rp 1376 rg 1764 del 25-03-1991, atto tra vivi, compravendita, atto numero 4312 del 06-03-1991 notaio ..... Unità negoziale 1. Artena NCT fgl.10 p.lla 1135, loc. valle Fini, terreno Are 3, Artena NCT fgl.10 p.lla 1136, loc. Valle Fini, terreno, mq. 300, Artena NCT fgl.10 p.lla 1137, loc. Valle Fini, terreno, mq. 300, Artena NCT fgl.10 p.lla 1411, loc. Valle Fini, terreno, mq. 2.328. Quote di proprietà: ..... e figli (favore) sede di Artena C.F. .... 1/1 di piena proprietà, ..... (contro) nato a Artena il 20-01-1920 C.F. .... 1/1 di piena	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		.....	06/03/1991	4312	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	25/03/1991	1764	1376
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

	Codice Fiscale/P.IVA: .....				
Dal 27/01/2006	Velletri rp 365 rg 547 del 30-01-2006, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 19396/5845 del 27-01-2006 notaio ..... di Roma C.F. ...., atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Artena NCEU fgl.10 p.lla 1464 sub.504, VIA G. DI VITTORIO, c/1 - negozio e bottega, mq. 406, edificio CD; posto al piano terreno, Artena NCEU fgl.10 p.lla 1465 sub.505, VIA G. DI VITTORIO, c/1 - negozio e bottega. Quote di proprietà: ..... (favore) nato a Roma il 04-01-1950 C.F. .... 1/2 di piena proprietà, ..... (favore) nata a Roma il 21-09-1970 C.F. .... 1/2 di piena proprietà, ..... e figli (contro) sede di Artena C.F. .... 1/1 di piena proprietà.	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		.....	27/01/2006	19396	5845
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Velletri	30/01/2006	547	365
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Riferimento provenienza ventennale Relazione ventennale notarile sottoscritta il 12.10.2020 dal notaio .....

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 22/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Velletri il 12/07/2001  
 Reg. gen. 3039 - Reg. part. 562  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 247.899,31  
 A favore di .....  
 Contro .....  
 Capitale: € 123.949,65  
 Rogante: .....  
 Data: 10/07/2001  
 N° repertorio: 39215
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Velletri il 30/01/2006  
 Reg. gen. 548 - Reg. part. 97

Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di ..... - soc.coop. a.r.l.  
Contro .....  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: .....  
Data: 27/01/2006  
N° repertorio: 19397  
N° raccolta: 5846



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 22/09/2020  
Reg. gen. 3302 - Reg. part. 2396  
Quota: 1/1  
A favore di ..... s.p.a.  
Contro .....

Riferimento Relazione ventennale notarile versata nel fascicolo informatico e sottoscritta dal notaio ..... il 12.10.2020.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato su lotto di terreno allo stato privo di ulteriore potenzialità edificatoria.



L'immobile pignorato è stato autorizzato dal Comune di Artena a seguito di rilascio delle seguenti autorizzazioni:

Permesso di costruire in sanatoria n. 10 del 29.09.2000; Permesso di costruire in sanatoria n. 26 del 29.05.2002;

Permesso di Costruire n. 21/04 prot. 6851 del 15.04.2004 - pratica edilizia 2701.  
L'immobile pignorato è stato autorizzato per l'Agibilità con certificato prot. 17340 del 30.08.2011 - Pratica Edilizia n. 2701.

Nè agli atti del Comune di Artena, nè nella disponibilità dei proprietari sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Riscontrata l'esistenza: del " Libretto di Impianto " per la produzione di acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale ( allegato stralcio ) ; rapporto di controllo di efficienza energetica - Tipo 1 ( gruppi termici ) eseguito in data 20.10.2020. ( allegato alla presente ).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 confronto tra la planimetria allegata al permesso di costruire n° 21/04 e lo stato dei luoghi , evidenzia le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni; diversa sagoma e consistenza della porzione riguardante il sub. 504 della particella 1464. Il tutto meglio comprensibile dal raffronto tra la planimetria allegata al permesso di costruire 21/04 ed il rilievo dello stato dei luoghi.

Lo scrivente ritiene, salve ed impregiudicate le superiori determinazioni del Comune di Artena , che le riscontrate difformità tra autorizzato ed esistente possono essere regolarizzate con CILA/SCIA postuma/tardiva. Né agli atti del Comune di Artena , né nella disponibilità dei proprietari sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da quanto comunicato dall'Amm.re del condominio , Rag. [REDACTED] risultano alla data del 27 maggio 2021 le seguenti pendenze condominiali :

### **ESTRATTO CONTO DEL DOVUTO AD OGGI DIVISO PER ESERCIZIO ANNUALE:**

- residuo conguagli 2014 a debito € 234,32
- conguagli 2015 a debito € 2.663,53
- conguagli 2016 a debito € 1.497,65
- conguagli 2017 a debito (compreso assicurazione anno 2017) € 2.106,06
- conguagli 2018 a debito (compreso assicurazione anno 2018) € 2.299,13
- conguagli 2019 a debito € 1.780,07
- quote preventive anno 2020 (compresa assicurazione anno 2020) € 2.334,95
- 1<sup>^</sup>/2<sup>^</sup> rata preventiva anno 2021 (compresa assicurazione anno 2021) € 1.360,84
- riparto del 26/8/2019 "redazione cap. d'appalto"/riparto del 12/12/19 "rimozione frontalini pericolanti" € 435,73
- lavori piazzale anno 2010 € 626,08

per un totale di € 15.338,36

### **AVV. [REDACTED] PER SPESE LEGALI SOSTENUTE PER EMISSIONE DI N° 2 DECRETI INGIUNTIVI (salvo altro):**

1) Ufficio del Giudice di Pace di Velletri - Decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del 23.12.2014 – RG n. [REDACTED]

2) Tribunale di Velletri - Decreto ingiuntivo n. [REDACTED] del 08.05.2019- R.G. n. [REDACTED]

- spese come da D.I. n. 1158/2015 76,00
- compensi come da D.I. n. 1158/2015 285,00
- spese come da D.I. n. 950/2019 111,00
- compensi come da D.I. 950/2019 800,00

- compensi atto di precetto 225,00
- spese generali 15% 153,79
- cpa 4% 58,55
- IVA 22% 334,91
- spese registrazione 521,50
- spese copie 51,51



PER UN TOTALE DI € 2.617,26

### **CARATURE MILLESIMALI MILLESIMI DI PROPRIETA'**

TAB A - PROPRIETA' GENERALE m/m 92,08

TAB A/6 - AREA GARAGES m/m 446,83

TAB D1 - LASTRICO SOLARE m/m 181,94

TAB D2 - VIALE DI ACCESSO m/m 151,38

L'art 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. recita " chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. L'aggiudicatario, con il trasferimento dei diritti reali in forza del decreto emesso dal G.E. e trascritto nei pubblici registri , è, quindi tenuto al pagamento delle spese condominiali riferite all'anno in corso ed all'anno precedente. Si fa riferimento, in questo caso, non all'anno solare ma all'anno di esercizio amministrativo.

**Non essendo possibile conoscere in che data sarà aggiudicato l'immobile ed emesso il relativo decreto di trasferimento, le pendenze condominiali restano ricomprese nelle detrazioni percentuali apportate al valore di stima.**

## STIMA

Per quanto riguarda gli immobili aventi ubicazione e caratteristiche simili a quelli espropriati sono disponibili i valori di vendita e di locazione : OMI relativi alla zona D1 del Comune di Artena riferiti al secondo semestre dell'anno 2020 , del Borsino Immobiliare riferiti alla zona periferica L.go Cristoforo Colombo del Comune di Artena, riportati in annunci di vendita . Detti valori si riportano di seguito.

Locali Commerciali ( valore di mercato per mq. di superficie lorda vendibile )  
valore minimo OMI €/mq = € 1.050,00

Valore minimo Borsino Immobiliare €/mq. 852,00.

Prezzo di € 249.000,00 richiesto per immobile in vendita in Via Velletri ex ristorante di mq. 370,00  
€/mq.672,00

Valore massimo OMI €/mq= € 1.450,00

Valore massimo Borsino Immobiliare €/mq.1.339,00

Locali commerciali ( valore di locazione €/mq x mese )

Valore minimo OMI €/mq x mese = € 6,30

Valore minimo Borsino Immobiliare €/mq x mese 4,77

Valore massimo OMI €/mq x mese = € 9,00

Valore massimo Borsino Immobiliare €/mq x mese 7,52



Prezzo di acquisto dell'immobile alla data del 27.01.2006 € 206.000,00

Valore dell'immobile dichiarato ai fini fiscali alla data del 27.01.2006 € 327.000,00  
Valore catastale attuale = rendita rivalutata del 5% = € 7.969,99 - moltiplicatore catastale 40,80 Valore catastale = 325.175,53

In relazione: alle caratteristiche del cespite espropriato, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, alla quasi totale assenza di illuminazione e areazione diretta, all'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene utilizzare i valori mediati tra quello minimo del borsino immobiliare, e quello della richiesta di cessione del locale commerciale sito in Via Velletri quindi: €/mq (852,00 + 672,00) : 2 = €/mq. 762,00

Al fine della ricerca del valore dell'immobile espropriato attraverso la capitalizzazione dei redditi si porrà a base di calcolo il valore €/mq x mese 4,77 minimo indicato nel Borsino immobiliare ragguagliato al valore di vendita mediato stimato in €/mq 762,00. Pertanto Valore minimo Borsino €/mq. 852,00 - valore mediato pari a € 762,00 = €/mq 90 pari ad una riduzione del  $90:852 \times 100 = 10,56\%$

Valore di locazione ragguagliato = €/mq x mese 4,77 - ( 4,77 x 10,56% ) €/mq mese = 4,26

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE CON STIMA SINTETICA**

Superficie lorda immobile = mq. 408,00

Valore per mq di superficie lorda vendibile = €/mq 762,00

Valore stimato immobile = mq. 408,00 x €/mq. 762,00 = € 310.896,00, arrotondato a € 311.000,00

#### **CALCOLO VALORE IMMOBILE CON STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI PRESUNTI**

Prezzo di locazione presunto €/mq x mese = 4,26

Saggio di Capitalizzazione per immobili commerciali 5,00%

Canone mensile presunto mq. 408,00 x €/mq x mese 4,26 = € 1.738,08

Reddito lordo annuo presunto € 1.738,08 x 12 = € 20.856,96

Spese presunte ( rif. Forte - De Rossi : min. 12% - max 28,5 % - media 20,25 )

Reddito netto annuo presunto = € 20.856,96 - ( € 20.856,96 x 20,25 % ) = € 16.633,42

Valore immobile  $16.633,42:0,05 = € 332.668,40$ , arrotondato a € 333.000,00

I valori ricavati attraverso i due metodi di stima si differenziano per un percentuale pari al 6,66% che rientra pienamente nella tolleranza estimale accettabile nella forbice: +/- 0,00/10,00 %.

Dalla media dei valori come innanzi calcolati si ricava il valore finale che sarà uguale :  
€ (311.000,00 + 333.000,00) : 2 = € 322.000,00

#### **DETRAZIONI:**

Per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza delle dichiarazioni di

conformità degli impianti, per regolarizzazione, in quanto e se regolarizzabili, delle

differmit  riscontrate tra autorizzato ed esistente , o per ripristino dello stato autorizzato, per eventuali necessarie variazioni catastali in quanto lo stato dei luoghi risulta differente dalla scheda catastale in atti, per pendenze condominiali

20% del valore pari a € 322.000,00 =

  
€ 64.400,00

**RESTANO**

**€ 257.600,00**

**ARROTONDATO A € 258.000,00 ( Duecento cinquanta otto mila/00 euro ).**

## FORMAZIONE DEI LOTTI

---

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

### LOTTO UNICO

**Bene N  1 -In zona periferica del Comune di Artena con presenza di sufficienti servizi e parcheggi, locale commerciale adibito a palestra situato al piano T/S1 di un maggior fabbricato pluripiano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1464, Sub. 504, Categoria C1, Graffato part. 1465 - sub 505. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Propriet  (1/1) Valore di stima del bene: € 258.000,00 ( Duecento cinquanta otto mila/00 euro ).**

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 31/05/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Casadonte Alfiero





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---



### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1 -In zona periferica del Comune di Artena con presenza di sufficienti servizi e parcheggi, locale commerciale adibito a palestra situato al piano T/S1 di un maggior fabbricato pluripiano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1464, Sub. 504, Categoria C1, Graffato part. 1465 - sub 505. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**



**Valore di stima del bene: € 258.000,00 ( Duecento cinquanta otto mila/00 euro ).**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 343/2020 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Artena (RM) - Via Giuseppe di Vittorio n°7, edificio CD, piano T/S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1464, Sub. 504, Categoria C1, Graffato part. 1465 - sub 505	<b>Superficie</b>	408,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in mediocre stato conservativo. Sono state riscontrate infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal copertura piana condominiale , oltre la presenza di umidità su alcune porzioni di tramezzature interne. Riscontrati, altresì, fenomeni di ossidazione delle armature di alcune porzioni della struttura in C.A.		
<b>Descrizione:</b>	In zona periferica del Comune di Artena con presenza di sufficienti servizi e parcheggi, locale commerciale adibito a palestra situato al piano T/ S1 di un maggior fabbricato pluripiano.		

