
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Supplemento di Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattoccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 364/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 12/11/2019, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Vicolo Giorgi, 50 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 06 96155527, Fax 06 96155527, CTU nella procedura in oggetto, veniva incaricato per un supplemento di perizia per rispondere al seguente quesito:

Per calcolo del valore locativo corrente dei beni pignorati tutti locati.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa corte esclusiva ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T – Confinante con Appartamento int. 3, Appartamento int. 5, Vano scala e corte comune sub 34 s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 4 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 3 Superficie catastale mq 47 Rendita € 379,60

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,53 mq	41,68 mq	1,00	41,68 mq	2,70 m	Terra
Giardino	94,17 mq	94,17 mq	0,18	16,95 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				58,63 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,42 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 4, piano T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di tre vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 67.42 \times €\ 4.50 = €\ 303.39$ arrotondato per eccesso ad **€ 304.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 3'648.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

"Canone mensile: € 400,00

*Il **** Omissis **** in data 01/02/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 14/02/2019 al n. 1055 serie 3T della durata di un anno (scadenza il 31/01/2020), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo. Contratto stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui."*

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 2** – Appartamento al piano terra con annessa corte esclusiva ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T – Confinante con Appartamento int. 4, Vano scala sub 30 e corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 5 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 4 Superficie catastale mq 54 Rendita € 506,16

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,24 mq	46,93 mq	1,00	46,93 mq	2,70 m	Terra
Giardino	78,00 mq	78,00 mq	0,18	14,04 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				60,97 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,12 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 2

• **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 5, piano T

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:



Mq 70.12 x € 4.50 = € 315.54 arrotondato per eccesso ad € **316.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad € **3'792.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: € **450,00**

La **** Omissis **** in data 11/02/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 14/02/2019 al n. 1052 serie 3T della durata di un anno (scadenza 14/02/2020), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovennale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.”

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 3** – Appartamento al piano primo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano 1 – Confinante con Appartamento int. 7, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 6 Categoria A/2 Classe 1^a Consistenza Vani 3,5 Superficie catastale mq 51 Rendita € 442.86

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,16 mq	48.13 mq	1,00	48.13 mq	2,70 m	Terra
Balcone	9.39 mq	9.39 mq	0,25	2.35 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	50.48 mq	
Incidenza condominiale:	15,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	58.05 mq	

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 6, piano primo

Appartamento posto al piano primo della Palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

Mq 58.05 x € 4.50 = € 261.22 arrotondato per eccesso ad € **262.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad € **3'144.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: € **450,00**

Il **** Omissis **** in data 01/03/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto CHE NON RISULTA REGISTRATO della durata di due anni (con scadenza il 28/02/2021), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone

diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.”

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Appartamento al piano primo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano 1 – Confinante con Appartamento int. 6, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 7 Categoria A/2 Classe 1^a Consistenza Vani 3,5 Superficie catastale mq 51 Rendita € 442.86

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38.59 mq	48.43 mq	1,00	48.43 mq	2,70 m	Terra
Balcone	9.06 mq	9.06 mq	0,25	2.27 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50.70 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58.31 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 7, piano primo

Appartamento posto al piano primo della Palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 58.31 \times €\ 4.50 = €\ 262.39$ arrotondato per eccesso ad **€ 263.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 3'156.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: **€ 450,00**

Il **** Omissis **** in data 01/03/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 21/03/2019 al n. 1781 serie 3T della durata di un anno (con scadenza il 28/02/2020), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.”

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 5** – Appartamento al piano primo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano 1 – Confinante con Appartamento int. 6, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 9 Categoria A/2 Classe 1^a Consistenza Vani 3,5 Superficie catastale mq 50 Rendita € 442.86

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38.96 mq	49.05 mq	1,00	49.05 mq	2,70 m	Terra
Balcone	9.29 mq	9.29 mq	0,25	2.32 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				51.37 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59.08 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 5

• **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 9, piano primo

Appartamento posto al piano primo della Palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

Mq 59.08 x € 4.50 = € 265.86 arrotondato per eccesso ad € **266.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad € **3'192.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Anche questo immobile è parte del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa al Locatore la disdetta.”

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 6** – Appartamento al piano primo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano 2 – Confinante con Appartamento int. 12, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 11 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 3,5 Superficie catastale mq 51 Rendita € 442.86

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39.16 mq	48.13 mq	1,00	48.13 mq	2,70 m	Terra

Balcone	9.13 mq	9.13 mq	0,25	2.28 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50.41 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57.97 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 6

• **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 11, piano secondo

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 57.97 \times €\ 4.50 = €\ 260.86$ arrotondato per eccesso ad **€ 261.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 3'132.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: **€ 450,00**

La **** Omissis **** in data 01/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 19/06/2018 al n. 3137 serie 3T della durata di un anno (scadenza 31/05/2019 e rinnovato con raccomandata consegnata a mano del 02/04/2019), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione

convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.”

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 7 – Appartamento al piano primo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano 2 – Confinante con Appartamento int. 13, Appartamento int. 15, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 14 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 4 Superficie catastale mq 50 Rendita € 506.13

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38.24 mq	48.59 mq	1,00	48.59 mq	2,70 m	Terra
Balcone	8.83 mq	8.83 mq	0,25	2.21 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				50.80 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58.42 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 7

• **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 14, piano secondo

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "A" della consistenza di quattro vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 58.42 \times €\ 4.50 = €\ 262.89$ arrotondato per eccesso ad **€ 263.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 3'156.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: **€ 450,00**

Il **** Omissis **** in data 18/10/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 25/10/2018 al n. 5371 serie 3T della durata di un anno (scadenza 31/05/2019 e rinnovato con raccomandata consegnata a mano del 10/07/2019), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.”

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** – Appartamento al piano secondo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano 2 – Confinante con Appartamento int. 14, Vano scala sub 30 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 11 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 3,5 Superficie catastale mq 51 Rendita € 442.86

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37.20 mq	46.93 mq	1,00	46.93 mq	2,70 m	Terra
Balcone	8.49 mq	8.49 mq	0,25	2.12 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49.05 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56.41 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio A, interno 15, piano secondo

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "A" della consistenza di tre virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, una cameretta un bagno ed un piccolo disimpegno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 56.41 \times €\ 4.50 = €\ 253.84$ arrotondato per eccesso ad **€ 254.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 3'048.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: **€ 450,00**

La **** Omissis **** in data 31/05/2019 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia il 12/06/2019 al n. 3367 serie 3T della durata di un anno (scadenza 31/05/2020), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 seri 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito, salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.”

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** – Appartamento al piano terra ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano T – Confinante con Appartamento int. 2/B, Vano scala sub 31 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 19 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 2,5 Superficie catastale mq 48 Rendita € 316.33

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33.64 mq	42.20 mq	1,00	42.20 mq	2,70 m	Terra
Giardino	67.29 mq	67.29 mq	0,18	12.11 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				54.31 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62.46 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 9

• **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 1, piano terra

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, ed un bagno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

Mq 62.46 x € 4.50 = € 281.07 arrotondato per eccesso ad € 282.00 corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad € 3'384.00 annuali

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: € 300,00

Il **** Omissis **** in data 02/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto CHE RISULTA NON REGISTRATO, della durata di quattro anni (scadenza 31/05/2022), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia), stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 serie 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.”

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 10** – Appartamento al piano terra ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano T – Confinante con Vano scala sub 31 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 21 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 2,5 Superficie catastale mq 51 Rendita € 316.33

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33.61 mq	42.37 mq	1,00	42.37 mq	2,70 m	Terra
Giardino	153.54 mq	153.54 mq	0,18	27.64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70.01 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	80.51 mq
--	-----------------

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 10

• **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 3, piano terra

Appartamento posto al piano terra della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annessa corte esclusiva, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, ed un bagno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

Mq 80.51 x € 4.50 = € 362.29 arrotondato per eccesso ad € **363.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad € **4'356.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

“Canone mensile: € **400,00**

Il **** Omissis **** in data 30/10/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Nettuno in data 19/11/2018 al n. 5838 serie 3T, della durata di anni uno (scaduto il 31/10/2019), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo, stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 serie 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui”

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** – Appartamento al piano secondo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano 2 – Confinante con Vano scala sub 31 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 25 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 2,5 Superficie catastale mq 44 Rendita € 316.33

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34.11 mq	42.73 mq	1,00	42.73 mq	2,70 m	Terra
Balcone	6.57 mq	6.57 mq	0,25	1.64 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44.37 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51.03 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 7, piano secondo

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, ed un bagno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:

$Mq\ 51.03 \times €\ 4.50 = €\ 229.63$ arrotondato per eccesso ad **€ 230.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 2'760.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

"Canone mensile: € 400,00

*La **** Omissis **** in data 01/12/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di Pomezia n. 6519 serie 3T in data 27/12/2018, della durata di un anno (scadenza 30/11/2019), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo. Per lo stesso è stato presentato il tacitamente rinnovato con raccomandata a mano del 15/07/2019, stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 serie 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui."*

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** – Appartamento al piano secondo ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano 2 – Confinante con Appartamento int. 7/B, Vano scala sub 31 e affaccio su corte comune sub 34 su più lati s.a.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Foglio 1 Particella 1716 sub 26 Categoria A/2 Classe 1[^] Consistenza Vani 2,5 Superficie catastale mq 44 Rendita € 316.33

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	34.11 mq	42.73 mq	1,00	42.73 mq	2,70 m	Terra
Balcone	6.39 mq	6.39 mq	0,25	1.60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44.33 mq		
Incidenza condominiale:				15,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50.98 mq		

STIMA VALORE LOCATIVO

LOTTO 12

• **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - Via Lago Maggiore, 2, edificio B, interno 8, piano secondo

Appartamento posto al piano secondo della Palazzina "B" della consistenza di due virgola cinque vani catastali, con annesso balcone esterno a livello, il tutto in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, ed un bagno.

Il criterio di stima adottato per la ricerca del più probabile valore locativo dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo unitario di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio.

La media dell'andamento dei prezzi medi locativi di mercato per beni simili, come rilevati dalle ricerche di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e, soprattutto presso le Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si è appurato che la media dei valori unitari locativi corrispondono ad € 4.50/mq di superficie lorda.

Effettuando i dovuti calcoli, si avrà:



Mq 50.98 x € 4.50 = € 229.41 arrotondato per eccesso ad **€ 230.00** corrispondente al più probabile valore locativo mensile di detto immobile, pari ad **€ 2'760.00 annuali**

Si riporta quanto già indicato nella Perizia al riguardo dello stato di occupazione

*"Canone mensile: **€ 300,00***

*La **** Omissis **** in data 02/06/2018 ha stipulato il contratto di sub-affitto registrato DEL QUALE NON RISULTA LA REGISTRAZIONE, della durata di quattro anni (scadenza 31/05/2022), con il **** Omissis **** titolare del contratto Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui si allega copia), stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 serie 1/T, il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU, è pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno; € 6'100.00/annuo il terzo anno e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui.*

OSSERVAZIONI FINALI

Come specificato nella Perizia in atti, esiste tra la proprietà **** Omissis **** ed il **** Omissis **** nato a Roma il 22/08/1965 un contratto di Locazione Ultrannovenale ad uso Abitativo (di cui è stata allegata copia) stipulato in data 05/04/2018 e registrato a Roma 2 il 05/04/2018 al n. 9241 serie 1/T. Il canone di locazione convenuto per tutti gli immobili facenti parte della presente CTU è stato pari a € 0.00 per il primo anno; € 5'100.00/annuo il secondo anno (fino al 04/04/2020); € 6'100.00/annuo il terzo anno (fino al 04/04/2021) e, dal quarto anno in poi il canone diventerà pari ad € 12'000.00/annui. Tale contratto avrà la durata di anni 15 (quindici) con rinnovo tacito di ulteriori anni 15 (quindici) salvo disdetta da comunicare al Conduttore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Non risulta ammessa la disdetta al Locatore.

Si specifica che tra l'amministratore unico della **** Omissis **** esiste un rapporto di parentela diretto, essendo tra loro sorella e fratello. Così come dalla stessa **** Omissis **** dichiarato in sede di primo incontro per l'accesso sui luoghi.

Si consideri inoltre che dei dodici (12) lotti, undici (11) sono locati per un importo mensile complessivo di € 4'500.00, corrispondente ad un importo annuale di **€ 54'000.00 (euro cinquantatattomila/00)**.

Dai calcoli innanzi effettuati il valore locativo mensile complessivo per i dodici (12) lotti è risultato pari ad € 3'294.00, corrispondente ad un importo annuale di **€ 39'528.00 (euro trentanovemilacinquecentoventotto/00)**.

Tenuto conto che il contratto ultrannovenale:

- fino al 04/04/2019 prevedeva un valore locativo complessivo annuale per tutti e dodici (12) i lotti pari ad **€ 0.00 (euro zero/00)**;

- dal 05/04/2019 al 04/04/2020 prevedeva un valore locativo complessivo annuale per tutti e dodici (12) i lotti, pari ad € 5' 100.00 (euro cinquemilacent/00);
- dal 05/04/2020 al 04/04/2021 prevedeva un valore locativo complessivo annuale per tutti e dodici (12) i lotti, pari ad € 6' 100.00 (euro seimilacent/00);
- dal 05/04/2021 fino alla scadenza 04/04/2033 (quindici anni rinnovabile tacitamente) prevedeva un valore locativo complessivo annuale per tutti e dodici (12) i lotti, pari ad € 12'000.00 (euro dodicimila/00)

NOTE INTEGRATIVE ALLA CTU

Al Lotto 7 della Perizia già depositata, lo scrivente ha erroneamente riportato che l'immobile era occupato dalla **** Omissis ****, ma da ulteriori verifiche effettuate, si è resi conto che lo stesso in realtà è occupato dal **** Omissis **** con contratto di sub-affitto sopra esattamente riportato.

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.

Velletri, li 08/01/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
(Geom. Giorgio Mattoccia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

