

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare  
566/2018 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 566/2018 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10



In data 16/01/2019, il sottoscritto Geom. Quattrocio Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrocio@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra

Trattasi di un ampio locale commerciale al piano terra, dotato di più ingressi, con zone adibite ad usi diversi dalla ristorazione ad aule per corsi; sono presenti bagni, zone di collegamento quali disimpegni/corridoi, una stanza soppalcata ed inoltre troviamo delle aree da completare.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

Confina con traversa Via delle Mole, altre particelle 365 e 1303



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	475,00 mq	525,00 mq	1,00	525,00 mq	3,40 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>525,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>525,00 mq</b>		

La porzione dell'immobile oggetto dell'esecuzione è tutto il piano terra. Il fabbricato presenta una struttura mista con sovrastante copertura a due falde con coppi e struttura in legno per una buona parte; la restante parte presenta una copertura piana con solaio in C.A. e la restante parte verandata, con copertura in lamiera con pendenza da un lato.

Il piano terra del fabbricato è adibito a locale commerciale.

Le pareti esterne sono tinteggiate di colore giallo chiaro e presentano nella parte più bassa delle zone usurate, soprattutto sul prospetto posteriore ed altre sul prospetto laterale da rifinire, presentando dei mattoni a vista.

Il locale commerciale al piano terra è di grande metratura con una superficie lorda di mq. 525,00 in esso si trova un Circolo Culturale "Zero Zen" ed una associazione sportive. Al suo interno si praticano attività diverse, dalla ristorazione a corsi di vario genere.

Troviamo più zone d'accesso, quasi su tutti i prospetti, con ingressi principali e secondari; al suo interno ci sono più locali adibiti a diverse funzioni con zone di passaggio, deposito, ripostiglio e servizi; che presentano altezze diverse.

Il prospetto frontale, come indicato nella documentazione fotografica allegata, si evidenzia per l'ingresso principale dell'attività commerciale in esso presente, ossia quella di ristorazione, in questa sala troviamo la zona di accesso filtrata da una struttura in vetro, per impedire la dispersione del caldo o del freddo essendo altrimenti l'accesso diretto sull'esterno. Una volta passata questa zona troviamo un'ampia sala con dei tavoli e bar con sovrastante copertura in legno a vista, la cucina, il bagno con il suo antibagno e le zone di snodo verso le altre sale per le attività che si svolgono nel locale commerciale, nonché alcune zone in fase di completamento. La pavimentazione del locale è di tipo gres porcellanato, il rivestimento della cucina maiolicato per un'altezza di circa mt. 2,20 così come nei bagni; due sale dell'attività risultano avere il pavimento in legno. All'interno dell'immobile sono presenti un totale di n. 6 sale per attività commerciale, in una troviamo il ristorante completo di tutti e servizi ad esso necessari per una superficie di circa mq. 154,35 utili con altezza media di mt. 4,55; altre 3 sono utilizzate per i corsi e sono con accesso diretto o comunque nelle immediate vicinanze ai bagni e altre due sono in fase di completamento con bagno in comune. Sono presenti zone di passaggio/disimpegno, locali tecnici, di deposito ed in una delle sale troviamo anche una zona soppalcata con una scala e struttura in legno. Possiamo quindi dividere gli spazi considerando la sala con accesso dal ristorante compresa di un locale deposito che misura mq. 86,40 utili con altezza mt. 3,25; la sala a seguire con ulteriore accesso esterno, ingresso, antibagno e bagno di mq. 71,60 utili con altezza mt. 3,25; la sala con il soppalco in legno e bagno di mq. 65,50 utili con altezza media di mt. 4,55 (sotto il soppalco di mt. 2,40) e per concludere tutta la parte di destra, da completare composta di due sale di cui una verandata con altezza media di mt. 2,82, l'altra con altezza di mt. 3,25, con bagno in comune; per un totale di mq. utili 96,85. In totale sono presenti n. 4 bagni che sono con controsoffitto ad un'altezza di circa mt. 2,70; uno dei quali è in fase di completamento. L'impianto elettrico è di tipo



misto in parte sottotraccia sfilabile ed in parte con canaline a vista ed è regolarmente funzionante, l'impianto di riscaldamento è anch'esso misto ed è formato da una parte con pompa di calore ed in parte con caldaia standard.

Le porte interne sono in legno, alcune miste in legno e vetro, sono presenti molti pannelli/strutture divisorie composte di materiali vari. Sull'esterno sono presenti su tutte le zone d'accesso, sulle porte finestre e finestre, delle grate di sicurezza, tranne su qualche finestra più piccola dei bagni e delle zone filtro.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si rimanda alla visura storica allegata



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	507	506	U	C1	03	452	534 mq	8310,41 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, successivamente è stata rilasciata dal comune di Albano Laziale concessione n. 2/85-S del 08/03/1995; sono presenti delle difformità rispetto a quanto pocanzi detto per tale motivo servirà presentare al comune di competenza una CILA in Sanatoria per regolarizzare lo stato attuale dell'immobile, che risulta ad oggi composto come da planimetria aggiornata, allegata.



## PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, successivamente è stata rilasciata dal comune di Albano Laziale concessione n. 2/85-S del 08/03/1995



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale commerciale che si sviluppa al piano terra risulta buono, troviamo al suo interno delle aree che risultano da completare, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



Il fabbricato risulta composto da due piani. La porzione dell'immobile oggetto dell'esecuzione è tutto il piano terra. Il fabbricato presenta una struttura mista con sovrastante copertura a due falde con coppi e struttura in legno per una buona parte; la restante parte presenta una copertura piana con solaio in C.A. e la restante parte verandata, con lamiera con pendenza da un lato.

Il piano terra del fabbricato è adibito a locale commerciale. Le pareti esterne sono tinteggiate di colore giallo chiaro e presentano nella parte più bassa delle zone usurate, soprattutto sul prospetto posteriore ed altre sul prospetto laterale da rifinire, presentando dei mattoni a vista.

Il locale commerciale al piano terra è di grande metratura con una superficie lorda di mq. 525,00 in esso si trova un Circolo Culturale "Zero Zen" ed una associazione sportive proprio per questo motivo si praticano attività diverse, dalla ristorazione a corsi di vario genere.

Troviamo più zone d'accesso, quasi su tutti i prospetti con ingressi principali e secondari; al suo interno ci sono più locali adibiti a diverse funzioni con zone di passaggio, deposito, ripostiglio, servizi che presentano altezze diverse che vanno da un'altezza di mt.2.40 ad un'altezza di mt. 5.40.

Il prospetto frontale, come indicato nella documentazione fotografica allegata, si evidenzia per l'ingresso principale dell'attività commerciale in esso presente, ossia quella di ristorazione. In totale sono presenti n. 4 bagni che sono con controsoffitto ad un'altezza di circa mt. 2,70; uno dei quali è in fase di completamento. L'impianto elettrico è di tipo misto in parte sottotraccia sfilabile ed in parte con canaline a vista ed è regolarmente funzionante, l'impianto di riscaldamento è anch'esso misto ed è formato da una parte con pompa di calore ed in parte con caldaia standard.

Le porte interne sono in legno, alcune miste in legno e vetro, sono presenti molti pannelli/strutture divisorie composte di materiali vari. Sull'esterno sono presenti su tutte le zone d'accesso, sulle porte finestre e finestre, delle grate di sicurezza, tranne su qualche finestra più piccola dei bagni e delle zone filtro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiara di occuparsi dell'attività del circolo culturale del quale è affittuaria; mentre la parte adibita ad associazione sportiva è gestita da altri ed è in comodato d'uso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla visura storica allegata

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, successivamente è stata rilasciata dal comune di Albano Laziale concessione n. 2/85-S del 08/03/1995



Il fabbricato risulta essere stato realizzato in assenza di regolare concessione edilizia, ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Albano Laziale la Concessione n.2/85-S dell'8 marzo 1995.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra.

Trattasi di un ampio locale commerciale dotato di più ingressi, con zone adibite ad usi diversi dalla ristorazione ad aule per corsi; sono presenti bagni, zone di collegamento quali disimpegni/corridoi, una stanza soppalcata ed inoltre troviamo delle aree da completare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 507, Sub. 506, Zc. U, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 409.092,85

Trattasi di locale commerciale sito nel comune di Albano Laziale (RM) - via delle Mole n.32, piano terra e presenta diverse altezze al suo interno. Il locale commerciale al piano terra è di grande metratura con una superficie lorda di mq. 525,00 in esso si trova un Circolo Culturale "Zero Zen" ed una associazione sportiva; al suo interno si praticano attività diverse, dalla ristorazione a corsi di vario genere. All'interno dell'immobile sono presenti un totale di n. 6 sale per attività commerciale, in una troviamo il ristorante completo di tutti e servizi ad esso necessari; altre 3 sono utilizzate per i corsi di vario genere e sono con accesso diretto o comunque nelle immediate vicinanze ai bagni e altre due sono in fase di completamento con bagno in comune. Sono presenti zone di passaggio/disimpegno, locali tecnici, di deposito ed in una delle sale troviamo anche una zona soppalcata con una scala e struttura in legno, in totale sono presenti n. 4 bagni

Valore di stima del bene: € 409.092,85

Valore Capitalizzazione del reddito

- Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per il locale commerciale in oggetto a € 1.6000,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 19.200,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 1.920,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 2.880,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 96,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 4.896,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 14.304,00 annue. Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V_{mercato} = \frac{14.304,00}{0,035} = € 408.685,71$ , tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore di mercato stimato è quindi pari

Valore di mercato

- Come prima accennato la consistenza del locale commerciale è la seguente: superficie lorda pari a mq. 525,00 e netta di mq. 475,00 con altezza variabile da un minimo di ml. 2,25 ad un massimo di ml. 4,55.

Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Albano Laziale (RM) - via delle Mole n. 32, piano TERRA - dati catastali foglio 3, particella 507, sub 506. La stima della unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato. Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Locale commerciale € 780,00 al mq.

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

- Locale commerciale P.T. € 780,00 x mq. 525,00 = € 409.500,00

TOTALE € 409.500,00

#### Media dei valori di stima

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

- Valore per capitalizzazione del reddito € 408.685,71

- Valore di mercato € 409.500,00. Il valore medio delle due stime effettuate è pari a

- **€ 409.092,85.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra	525,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 409.092,85</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 20/11/2019

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

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra.  
Trattasi di un ampio locale commerciale dotato di più ingressi, con zone adibite ad usi diversi dalla ristorazione ad aule per corsi; sono presenti bagni, zone di collegamento quali disimpegni/corridoi, una stanza soppalcata ed inoltre troviamo delle aree da completare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 507, Sub. 506, Zc. U, Categoria C1 Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, successivamente è stata rilasciata dal comune di Albano Laziale concessione n. 2/85-S del 08/03/1995



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 507, Sub. 506, Zc. U, Categoria C1	<b>Superficie</b>	525,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del locale commerciale che si sviluppa al piano terra risulta buono, anche se troviamo al suo interno delle aree che risultano da completare, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un ampio locale commerciale al piano terra, dotato di più ingressi, con zone adibite ad usi diversi dalla ristorazione ad aule per corsi; sono presenti bagni, zone di collegamento quali disimpegni/corridoi, una stanza soppalcata ed inoltre troviamo delle aree da completare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

