

TRIBUNALE DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esproprio immobiliare n. 772/2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO

Giuseppe Sorrentino

Via Francesco Palmieri, 12

00045 Genzano di Roma (RM)

Tel. 3206635529 – Fax 0699334511

E-mail: gusor@libero.it

E-mail cert: g.sorrentino@pec.archim.it



Premessa

In data 13/06/2015, l'ill.mo Sig. Giudice Dott. Riccardo Audino conferiva al sottoscritto Arch. Giuseppe Sorrentino, con studio in Genzano di Roma in Via F. Palmieri n.12 ed iscritto all'albo degli Architetti P.P. e C. di Roma e Provincia col n. 19180, previa prestazione del giuramento di rito, l'incarico di Esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 772/2014.

Con il verbale di giuramento si disponeva che per lo svolgimento dell'incarico il sottoscritto doveva attenersi alle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" in riferimento all'art. 173bis disp. att. c.p.c., provvedendo nello specifico a:

1. **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali, e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
3. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali

- oneri di affrancazione o riscatto;
12. **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica , nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
 14. **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concemente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed a custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note d osservazione al proprio elaborato;
 15. **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173bis disp. att. C.P.C.;
 16. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
 17. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 18. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
 19. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e

dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1., nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

20. **allegare** attestato di prestazione energetica (APE);



Tanto premesso, lo scrivente dopo aver preso visione degli atti allegati al fascicolo depositato presso gli uffici del Tribunale, ha provveduto al compiuto svolgimento del suo incarico, ed espone quanto segue:



QUESITO n.1

Verifica completezza documentazione art. 567 cpc; Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

La documentazione a corredo del fascicolo giudiziario presenta la relazione preliminare redatta dal notaio Dott. Carlo Federico Tuccari in Roma, e la relazione del professionista delegato Avv. Vincenzo Carthy, in conformità a quanto specificamente previsto all'art. 567, 2° comma c.p.c..

Dall'esame della documentazione in atti si riporta la seguente elencazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



a) ISCRIZIONI:

Formalità n. 309 del giorno 13/03/2006 – Atto Marcello Brunelli di Roma del 03/03/2006, rep n.46033, contenente ipoteca di € 500.000,00 a favore della “, con sede in Milano, a garanzia del mutuo di € 200.000,00, concesso all'interesse annuo del 4,07%, rimborsabile in anni 30 e gravante sui cespiti in esame;

Formalità n. 830 del giorno 12/05/2009 – Ipoteca legale di € 16.262,98 iscritta ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs n.46/99 e D.Lgs 193/01 in favore di ” con sede in Roma, Via Cristoforo Colombo n.271 a garanzia del debito di € 8.131,49 gravante sul solo appartamento in esame indicato nella nota di iscrizione come riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Labico al foglio n.12, P.Ila n. 1314 sub 15;



Formalità n. 344 del giorno 10/06/2013 – Ipoteca legale di € 48.949,96 iscritta ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 in favore di “con sede in Bologna, Via Larga n.35 a garanzia del debito di € 24.474,98 gravante sui cespiti in esame;

Formalità n. 465 del giorno 18/02/2015 pignoramento immobiliare a favore della

b) TRASCRIZIONI:

Formalità n. 465 del giorno 18/02/2015 pignoramento immobiliare a favore della

Lo scrivente ha acquisito copia del titolo di provenienza e lo stralcio di mappa catastale per la corretta individuazione del bene;

QUESITO n.2

Descrizione dell'immobile pignorato

a) Operazioni di accesso ai luoghi

Previo comunicazione alle parti, lo scrivente ha effettuato un unico accesso all'immobile pignorato in data 15/12/2015.

b) Descrizione di beni pignorati

- Contesto urbano (Comune, località)

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Labico, Via G. Rossini n.29 già Via Santa Maria e corrisponde a un villino, tipologia a schiera, composto da un appartamento di due piani fuori terra con annesso giardino e un locale seminterrato con annessa altra area di pertinenza;

L'edificio citato (Edificio 3) di n.3 villini aggregati a schiera leggermente sfalsati, è ubicato in una zona periferica del Comune di Labico (località denominata “Vignola”) caratterizzata da recenti espansioni immobiliari.

Infatti l'immobile è stato costruito nell'anno 2001 nell'ambito di un piano di

lottizzazione denominato "Vignole 1" con altri edifici a completamento urbanistico di un comparto di espansione.

L'immobile gode di una buona posizione rispetto ai principali servizi cittadini, dai quali dista circa 500mt ed anche per la vicinanza della Via Casilina (SR n.6).

Dei tre villini a schiera che compongono l'intero lotto, quello oggetto della procedura, è ubicato sul lato estremo Ovest, ha una forma rettangolare e confina ad Est con altro villino, a Ovest con altro lotto edificato, a Sud con Via G. Rossini e a Nord con una strada sterrata di perimetro al comparto; l'accesso avviene da una diramazione interna di Via G. Rossini; la struttura è costituita da telaio in c.a. e solai in latero-cemento e le facciate si presentano con finiture in intonaco civile e tinteggiate con tetto a falda in laterizio.

- Identificazione del bene con descrizione e caratteristiche.

Oggetto della procedura è un villino a schiera, come descritto al punto precedente distinto con civico n.29, interno n.1, così individuato al Catasto Fabbricati:

Proprietà: [REDACTED] per 1000/1000

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
12	1314	15	A/7	2	4 vani
12	1317	1	Graffato		Corte
12	1314	18	C/6	2	41 mq
12	1317	4	Graffato		Corte

E' costituito di due piani fuori terra e un piano seminterrato. Il piano terra, al quale si accede dal giardino, è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e balcone. Una scala interna collega il piano primo costituito da due camere, un bagno e due balconi. Il piano seminterrato è costituito da un locale box auto/cantina e un bagno. Le aree scoperte, e precisamente il giardino antistante al piano terra e l'area retrostante al piano seminterrato, sono collegate da una scala a chiocciola in ferro.

L'unità abitativa è esposta sull'asse Nord-Sud e tutti i locali sono finestrati.

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti da

piastrelle in gres porcellanato; I bagni sono dotati di lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno o doccia.

Le pareti degli ambienti sono tinteggiate. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in legno con grate in ferro.

L'ingresso avviene attraverso una porta blindata e le porte interne sono in legno.

L'appartamento è dotato di:

- Impianto idrico – sanitario;
- Impianto termico autonomo con caldaia esterna ed elementi radianti in alluminio;
- Impianto elettrico;
- Impianto citofonico e antenna TV;

Dall'esame visivo, l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione;

• Consistenza (Dati metrici)

Si indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati della superficie lorda vendibile (Superficie commerciale), sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria redatta con misure effettuate in loco:

Misurazione	Mq.
<i>Vani principali Piano Terra</i>	74,24
<i>Box (37.12 mq x 50%)</i>	18,56
<i>Balconi (14.4 mq x 30%)</i>	4,32
<i>Giardino (66.23 mq + 47.26 mq = 113,49 mq) 10%</i>	11,35
Totale arrotondato	108,47

Dove, secondo consuetudine nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà (Calcolo secondo il DPR 138/98).

Si riporta di seguito l'articolazione della superficie utile (calpestabile) dell'immobile, nei vari ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare in oggetto:

Stato di fatto rilevato:

Descrizione		Mq.
1	Soggiorno e A.C.	24,18
2	Disimpegno + scala	3,43
3	Bagno	4,58
4	Camera	13,73
5	Disimpegno	2,0
6	Bagno	2,85
7	Camera da letto	8,48
Totale		59,25
8	Bagno (4.59 mq x 25%)	1,15
9	Box (25.46 mq x 0.5%)	12,73
10	Balconi (14.4 mq x 25%)	3,6
11	Giardino antistante (66,23 x 15%)	9,93
12	Giardino retrostante (47.26 x 15%)	7,09
Totale		34,50
Totale superficie utile arrotondato		93,75

QUESITO n.3

Accertamento dati pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare descrive così il bene:

Comune di Labico (RM), località Vignola, Edificio n.3, avente accesso da Via Santa Maria snc ora 26/a, Via Gioacchino Rossini 29 e precisamente:

- *Appartamento posto su due piani terreno e primo collegati fra loro da una scala interna, distinto con il numero interno 1, composto da 4 vani catastali, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, il tutto confinante con appartamento 2, strada, area urbana, salvo altri;*
- *Locale box auto sito al piano seminterrato distinto dal n.4, della superficie catastale di metri 31, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, confinante con box numero 5, proprietà condominiale su due*

lati, salvo altri.

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene.

QUESITO n.4

Conformità catastale

L'immobile risulta accatastato. La planimetria catastale del piano terra e primo è conforme allo stato di fatto rilevato mentre quella relativa al piano seminterrato non riporta il locale bagno rilevato.

Per le motivazioni che saranno evidenziate nella risposta al successivo quesito n.6, non si ritiene necessaria in questa fase una variazione della planimetria catastale.

E' necessaria invece una variazione toponomastica per aggiornamento.

QUESITO n.5

Utilizzazione prevista dagli strumenti urbanistici

L'immobile ricade in Zona residenziale di espansione con interventi di nuova costruzione vincolati alla approvazione di un Piano di Lottizzazione. Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

QUESITO n.6

Conformità amministrativa

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Labico, si evidenzia che il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia n.407 del 10/11/1999 e successiva variante con Concessione Edilizia n. 411 del 20/12/1999.

I grafici allegati ai titoli edilizi sono conformi allo stato attuale, salvo per il piano seminterrato. E' presente infatti un locale bagno con finestra per la realizzazione del quale è stata modificata la luce della porta di accesso al Box auto.

Non risultano altri titoli edilizi per le modifiche rilevate che possono essere oggetto

di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01. Si stima una spesa per tali adempimenti di € 2.800,00 comprensiva di sanzioni e spese tecniche.

Non è presente una documentazione relativa alla richiesta di agibilità del fabbricato oggetto della procedura, ma la stessa potrà essere richiesta per il rilascio ad avvenuta sanatoria delle modifiche rilevate;

QUESITO n.7

Vendibilità in più lotti

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto così descritto:

Immobile sito in Labico (RM), località Vignola, Via G. Rossini n.29, e precisamente:

- Appartamento su due piani fuori terra, con piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e scala interna e un piano primo costituito da due camere, un bagno e due balconi, distinto con il numero interno 1, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, il tutto confinante con appartamento interno n. 2, strada, area urbana, salvo altri;
- Locale box auto sito al piano seminterrato distinto dal n.4, della superficie catastale di metri 31, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, confinante con box numero 5, proprietà condominiale su due lati, salvo altri.

QUESITO n.8

Divisibilità

L'immobile è pignorato per la sua intera proprietà e per la sua conformazione strutturale e funzionale non è divisibile, pertanto il giudizio di stima non può che riguardare l'intero bene.

QUESITO n.9

Possesso e detenzione del bene

L'immobile, al momento dell'accesso, risultava occupato dai, possessori dell'immobile con regolare contratto di affitto registrato con scadenza alla data 30/11/2017.



QUESITO n.10

Acquisizione del provvedimento di assegnazione casa coniugale

L'immobile non risulta assegnato al coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.



QUESITO n.11

Esistenza di vincoli e condominio

L'area di costruzione del bene pignorato non è soggetta a vincoli;

L'immobile non è parte di un condominio costituito.

Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

QUESITO n.12

Determinazione del valore dell'immobile



Sarà eseguita una stima sintetica per confronto, avendo il sottoscritto constatato un mercato vivace e una stima analitica, potendo, per la presenza di un contratto di locazione, determinare con precisione il reddito dell'immobile.

a) Stima sintetica per indagini dirette

Dati basati su un apprezzabile campione di valutazioni di agenzie immobiliari indicano un prezzo unitario medio per edifici con caratteristiche tipologiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima di € 1.850,00/mq edificio.



Quindi nel nostro caso si ha: $97,0 \text{ mq} \times € 1.850,00 = € 179.450,00$;



arch. giuseppe sorrentino



b) Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi

b.1) Determinazione del reddito lordo

Dal contratto di locazione esistente è possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile ottenendo il reddito annuale lordo:

Reddito lordo annuale: € 600,00 x 12 mesi = € 7.200,0

b.2) Determinazione delle spese in detrazione

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si fa riferimento alle percentuali suggerite da A. Realfonzo e riportate innanzi:

- Spese di Manutenzione: 3% (Nella media per le condizioni normali dell'immobile);
- Servizi: 0% (In quanto trattasi di abitazione privata);
- Inesigibilità: 1% (La zona non presenta problemi di fitti eccessivamente prolungati);
- Assicurazioni: 0% (limitata responsabilità civilistica);
- Ammortamento: 0% (contributo non significativo);
- Amministrazione 0% (In quanto trattasi di abitazione privata);
- Imposte: 23,0% (Ipotesi con cedolare secca a canone concordato);

Totale percentuale spese in detrazione: 27,0 %

Pertanto il reddito annuale lordo è così calcolato:

$€ 7.200 - (€ 7.200 \times 0.27) = € 7.200,00 - 1.944,00 = € 5.256,00$

b.3) Stima del saggio di capitalizzazione

Per quanto riguarda il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare quale denominatore alla funzione per calcolare il valore di mercato nel procedimento della capitalizzazione dei redditi, si è fatto inizialmente riferimento alla percentuale media suggerita da Orefice in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato applicando un saggio medio del 4%

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto dei quattro gruppi di caratteristiche dell'immobile (*caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche intrinseche, caratteristiche produttive*).

E' stata calcolata un'aggiunta complessiva di **-0.94 %** e pertanto il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è pari al **3,06 %**.

b.4) Capitalizzazione dei redditi

Calcolato il reddito netto annuale che ammonta a € 5.184,00 ed il saggio di capitalizzazione paria a 3.06%, il valore di mercato del bene immobile oggetto di stima per via analitica si ottiene dal calcolo:

$$€ 5.256,00 / 3,06 \% = € 5.256,00 / 0,0306 = € 171.764,70$$

Attraverso quindi una stima analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è giunti ad individuare per il bene immobile oggetto di stima un valore di mercato pari a **€ 171.800,00** (arrotondato).

Operando una media aritmetica dei valori sopra calcolati si ha: $(179.450,00 + 171.800,00)/2 = € 170.700,00$ arrotondato a **€ 175.625,00**.

Essendo l'immobile occupato, è necessario operare un deprezzamento rispetto al valore del bene libero e considerata la durata del contratto di locazione in essere, si ritiene congrua l'applicazione della percentuale minima del 5%.

$$\text{Si ha } € 175.625,00 - (€ 175.625,00 \times 5\%) =$$

$$€ 175.625,00 - € 8.781,25 = \mathbf{€ 166.843,75}$$

Si sottraggono le spese calcolate di cui alla risposta al quesito n.6.

$$\text{Si ha } € 174.425,00 - 2.800,00 = € 164.043,75 \text{ approssimato a } € 164.000,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile stimato è: **€ 164.000,00**

QUESITO n.13

Relazione risultati

Il presente elaborato costituisce in forma compiuta e schematica il risultato delle indagini e distinta risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice e sarà depositato presso gli Uffici della

Sezione Civile del Tribunale di Velletri nei termini assegnati nelle forme stabilite dalla legge.

QUESITO n.14

Comunicazioni per contraddittorio



Il presente elaborato è trasmesso, con le modalità ed entro i termini previsti dalla normativa vigente, alle parti intervenute nel procedimento al fine di comporre contraddittorio attraverso osservazioni delle parti.



QUESITO n.15

Intervento udienza ex art. 569 c.p.c.

Il sottoscritto esperto nominato, interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti richiesti nei termini stabiliti per il contraddittorio, in ordine al proprio incarico.

QUESITO n.16

Allegati fotografici

E' allegata alla presente (All. n. 1) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.



QUESITO n.17

Documenti allegati

E' allegata alla presente:

- (All. n.1) – Documentazione fotografica;
- (All. n.2) - Stralcio di mappa catastale;
- (All. n.3) – Visura catastale storica dei beni pignorati;
- (All. n.4) - Planimetrie catastali;
- (All. n.5) - Planimetria di rilievo;
- (All. n.6) – Copia atto di provenienza;
- (All. n.7) - Copia contratto di locazione;
- (All. n.8) - Stralcio titoli edilizi;



(All. n.9) – Copia Certificato energetico (APE);

(All. n.10) – Verbale di accesso alle eseguite operazioni peritali;

(All. n.11) - Descrizione sintetica del bene per l'allegazione all'ordinanza di vendita;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n.18

Segnalazione ostacoli all'accesso

Non si segnalano ostacoli per l'accesso all'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUESITO n.19

Redazione allegati all'ordinanza di vendita

E' allegata alla presente (All. n. 11) una adeguata e dettagliata descrizione del bene con le indicazioni idonee per l'allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO n.20

Attestato di prestazione energetica

E' allegato alla presente relazione l'Attestato di Certificazione Energetica, redatto dallo scrivente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile pignorato è € **164.000,00**.

Si riporta di seguito il riepilogo della situazione esposta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Immobile sito in Labico (RM), località Vignola, Via G. Rossini n.29, e precisamente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Appartamento su due piani fuori terra, con piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e scala interna e un piano primo costituito da due camere, un bagno e due balconi, distinto con il numero interno 1, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, il tutto confinante con appartamento interno n. 2, strada, area urbana, salvo altri;
- Locale box auto sito al piano seminterrato distinto dal n.4, della superficie catastale di metri 31, con annessa area di pertinenza esclusiva adibita a giardino, confinante con box numero 5, proprietà condominiale su due lati, salvo altri.

Valore stimato: **€ 164.000,00**

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la perizia ringraziandoLa per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Genzano di Roma lì 25/03/2016

Il CTU

Arch. G. Sorrentino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it