

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2)	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2025 del R.G.E.	10

In data 15/10/2025, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2) (Coord. Geografiche: 41.718103, 12.832959)

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI COLLE CAGIOLI SNC(SUB2)

Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto su tre livelli e distinto al foglio 18, particella 2502, sub 2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2)

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* ****

L'intera abitazione risulta di proprietà della società **** *Omissis* **** con sede a Roma

CONFINI

La porzione di villino in oggetto e distinto con il sub 2 confina frontalmente con strada via di Colle Cagioli, lateralmente con l'altra porzione del bifamiliare il sub 3 e con la particella n.1301 e sul retro con la particella n.1020 tutte al foglio 18 del comune di Lariano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	50,90 mq	1	50,90 mq	2,70 m	Terra R.
Soffitta	53,00 mq	64,00 mq	0,33	21,12 mq	2,00 m	sottotetto
Cantina	67,00 mq	75,50 mq	0,20	15,10 mq	2,70 m	interrato
Cortile	290,00 mq	290,00 mq	0,18	52,20 mq.		terra
Totale superficie convenzionale:				139,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,32 mq		

Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto su tre livelli di cui solo il piano terra risulta adibito ad abitazione, secondo il titolo edilizio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi 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
	18	2502	2		A7	5	3 vani	80 mq	379,6 €	s1-T-sottotetto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta difforme rispetto ai titoli edilizi rilasciati per quello che concerne il piano sottotetto che è adibito a zona notte e non a soffitta come previsto dal titolo e presenta anche una divisione interna diversa, mentre il piano terra ed interrato sono conformi sia come destinazione che come distribuzione degli spazi, questo vale anche per la planimetria catastale. Si vuole inoltre precisare che sulla visura storica sono presenti i dati identificativi sopra indicati ossia: "foglio 18 – particella 2502 – sub 2"; mentre sulla planimetria catastale i dati identificativi sono: "foglio 18 – particella 1236 – sub 2".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno buono stato conservativo esternamente, mentre per gli interni lo stato conservativo è molto buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali in forati; i solai, sono in cemento armato gettato in opera, la copertura è a tetto con sovrastante manto di copertura a coppi, tutto il fabbricato è tinteggiato di colore giallo chiaro. L'impianto elettrico dell'appartamento è di tipo sfilabile e regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con finali ad elementi radianti, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria, è presente anche l'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo. Il portone d'ingresso è di tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato di color noce, così come gli infissi in pvc effetto legno con persiane blindate e grate di sicurezza, le pareti sono tinteggiate in stile tipo stucco veneziano; i rivestimenti dell'angolo cottura coprono un'altezza di circa ml. 1,80 e quelle dei bagni di circa ml 2,00, i pavimenti che sono in gres porcellanato di forma quadrata uguali per tutta l'abitazione. La corte/giardino annesso all'appartamento risulta avere una superficie utile di circa 290,00 mq. Appena entrati nel giardino di pertinenza, al quale si accede sia con un cancello pedonale in ferro che con uno carrabile, troviamo l'abitazione che si sviluppa su tre livelli, un piano interrato

raggiungibile sia con una scala esterna che direttamente dall'interno, un piano terra rialzato raggiungibile tramite qualche gradino che porta al portico d'ingresso da qui si accede alla zona giorno pari a 50,90 mq con altezza interna di mt. 2,70 composta da un'ampia zona soggiorno pranzo con angolo cottura e da un bagno, da questo piano tramite scala interna si raggiunge il piano Sottotetto con superficie lorda pari a 64,00 mq con altezza interna media di mt. 2,00 costituita da una grande camera matrimoniale open-space una cameretta e da una cabina armadio.

Scendendo dal piano terra al piano interrato troviamo una cantina costituita da un unico ambiente con superficie lorda pari a 75,50 mq con altezza interna di mt. 2,70; inoltre troviamo un terrazzo ed un balcone al piano terra rialzato ed un balcone al piano sottotetto per un totale di mq. 39,30, completa la proprietà una corte di pertinenza di circa mq. 290,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da una famiglia di tre persone composta da marito, moglie e bambino minore, il contratto di locazione se pur dichiarato di essere presente non è stato esibito al momento del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si rimanda alla relazione del custode giudiziario e visura storica che fa parte degli allegati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare secondo quanto segue:

Permesso di costruire n. 17 del 2008

D.I.A. in variante del 15/05/2009 prot. 9209,

Domanda di Agibilità Attestata del 27/07/2011 prot. 13018.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2)
Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto su tre livelli e distinto al foglio 18, particella 2502, sub 2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2502, Sub. 2, Categoria A7

Valore Capitalizzazione del reddito

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'abitazione in oggetto a € 800,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 9.600,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 960,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.440,00, per quote affitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 48,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.448,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 7.152,00 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 $V_{mercato} = 7.152,00 / 0,035 = € 204.342,85$, 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 a € 204.000,00.

Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza della abitazione con annessa corte e distinta catastalmente al foglio 18 - particella 1236 - sub 2 è la seguente: superficie lorda abitativa al Piano Terra pari a 50,90 mq con altezza interna di mt. 2,70 (zona giorno), superficie lorda al Piano Sottotetto pari a 64,00 mq con altezza interna media di mt. 2,00 (zona notte), superficie lorda al Piano S1 pari a 75,50 mq con altezza interna di mt. 2,70 (cantina); inoltre troviamo un terrazzo ed un balcone al piano terra rialzato ed un balcone al piano sottotetto per un totale di mq. 39,30, completa la proprietà una corte di pertinenza di circa mq. 290,00. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile, fa parte di una porzione di villino bifamiliare siti nel comune di Lariano(RM) - via di Colle Cagioli snc.

La stima della unità immobiliari 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:

- Abitazione P.T. € 1.800,00 al mq.
- Sottotetto € 700,00 al mq.
- PS1 € 600,00 al mq.
- Corte € 200,00 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.

- Abitazione P.T. € 1.800,00 x 50,90 mq. = € 91.620,00
 - Sottotetto € 700,00 x 64,00 al mq.= € 44.800,00
 - PS1 € 600,00 x 75,50 al mq.= € 45.300,00
 - Corte € 50,00 x 290,00 mq. = € 14.500,00
- Totale: € 196.220,00

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 € 204.000,00
- Valore di mercato € 196.220,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 200.110,00 => 200.000,00 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2)	139,32 mq				
Valore di stima:					€ 200.000,00

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 07/01/2026

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Lariano (RM) - via Di Colle Cagioli snc(sub2)
Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto su tre livelli e distinto al foglio 18, particella 2502, sub 2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2502, Sub. 2, Categoria A7



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Di Colle Caglioli snc(sub2)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2502, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	139,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno buono stato conservativo esternamente, mentre per gli interni lo stato conservativo è molto buono.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto su tre livelli e distinto al foglio 18, particella 2502, sub 2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		