

## TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrococchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2023 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10

In data 03/10/2023, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colleferro (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 10/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Acquavivola 111, interno 17, piano T - 1

Trattasi di abitazione posta su due livelli e distinta con l'interno n.17 e facente parte di una palazzina, di tipo villini a schiera, con piccolo giardino di pertinenza ed ingresso indipendente al piano terra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Acquavivola 111, interno 17, piano T - 1

#### 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

L'abitazione confina frontalmente con il vialetto pedonale privato di accesso alle singole abitazioni con accesso da via Acquavivola; lateralmente con l'interno 16 e con l'interno 18; sulla parte posteriore con la corte pertinenziale del complesso residenziale di cui l'abitazione fa parte che è di accesso ai locali box e che si trova ad un piano ribassato con accesso da via Acquavivola n. 117.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,80 m	T - 1
Cortile	34,66 mq	34,66 mq	0,18	6,24 mq	0,00 m	T-1 giardino e balconi
Totale superficie convenzionale:				133,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,24 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	78	826	18		A7	4	7	125 mq	831,5 €	T - 1	799 - 825

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

All'interno dell'abitazione al piano terra è stato rilevato un accesso al box sottostante, tale collegamento avviene da una porta posta nel vano sottoscala tramite una scala in ferro; si vuole precisare che tale pertinenza se pur citata nell'atto di proprietà dell'abitazione e distinta con i seguenti dati catastali : foglio 78 - particella 823 - sub 36; non è oggetto di tale procedura e non è riportata ne sull'atto di mutuo ne in quello di pignoramento per tale motivo il box non è oggetto di perizia e si ritiene che tale accesso debba essere chiuso tramite parete, tale opera è ininfluente rispetto alla valutazione economica del bene.

## STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in un mediocre stato di conservazione anche perché sia le finiture, che il mobilio risultano piuttosto datati e anche le pareti necessitano di una rinfrescata, mentre infissi e oscuranti andrebbero revisionati o sostituiti poiché in legno e visibilmente consumati dal tempo. Anche esternamente il fabbricato presenta diverse porzioni delle facciate che risultano danneggiate dalle intemperie e probabilmente da una poca manutenzione nel corso degli anni, in particolare sul lato che affaccia sopra i box.

## PARTI COMUNI

Possiamo considerare parti comuni il vialetto pedonale privato di accesso alle singole abitazioni con accesso da via Acquavivola e la corte pertinenziale di accesso ai locali box che si trova ad un piano ribassato con accesso da via Acquavivola al civico n. 117.

## 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, con sovrastante manto di copertura a coppi a due falde; tutto il fabbricato è tinteggiato di colore giallo/ocra. Si accede all'abitazione da cancello pedonale posto su un vialetto privato in comune con le altre abitazioni. Superato il cancelletto si arriva ad un piccolo giardino di pertinenza, da qui si entra direttamente, tramite grande porta finestra, all'appartamento che misura circa mq. 120,00 totali, questo è posto su due livelli. Al piano terra troviamo la zona giorno con altezza utile di mt. 2.75, composta da tinello con grande camino ad angolo e cucina sul lato posteriore dell'abitazione, dove è presente il balcone del piano che affaccia sulla corte con gli accessi dei box al piano sottostante e dalla zona soggiorno/pranzo nella parte frontale con scala a vista con gradini rivestiti in marmo e balaustra in ferro che porta alla zona notte al piano superiore. Il piano primo con altezza media di mt. 2.95, è composto da un comodo disimpegno centrale che porta a tre camere da letto e due bagni di cui uno cieco, troviamo anche due balconi che affacciano rispettivamente sul prospetto frontale e posteriore. 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 terminale finali ad elementi radianti in alluminio, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria. Le porte interne sono in legno di colore bianco, gli infissi sono in legno con singolo vetro con oscuranti di tipo a persiana anch'essi in legno ed entrambi piuttosto logorati dal tempo. I rivestimenti dell'angolo cottura coprono un'altezza di circa ml. 1,80 e quelle dei bagni di circa ml 2,00 entrambi di colore chiaro, i pavimenti che sono in gres porcellanato sono di diversi colori sia per stanza che per piano dell'appartamento. La corte annessa è in parte mattonata ed in parte lasciata a verde.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da sua madre.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione notarile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Oneri di cancellazione*

Vedasi relazione notarile.

## NORMATIVA URBANISTICA

Concessione Edilizia n. 19446 del 08/04/1981

## 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di un complesso residenziale costituito da due fabbricati denominati "A" e "B" per n. complessivo di 19 abitazioni e realizzati con regolare Concessione Edilizia n. 19446 del 08/04/1981 rilasciata alla soc. Cooperativa Casaverde 80 s.r.l.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Acquavivola 111, interno 17, piano T - 1  
Trattasi di abitazione posta su due livelli e distinta con l'interno n.17 e facente parte di una palazzina, di tipo villini a schiera, con piccolo giardino di pertinenza ed ingresso indipendente al piano terra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 826, Sub. 18, Categoria A7, Graffato 799 - 825 Valore di stima del bene: € 155.000,00

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 € 700,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 8.400,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 840,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.260,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 42,00, per quote relative a spese condominiali il 5% pari a € 420,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.562,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.838,00 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 4,0 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V \text{ mercato} = 5.838,00 / 0,040 = € 145.950,00,00$ , tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Valore di mercato.

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: - Abitazione € 1200,00 al mq. compreso di piccolo giardino e dei n.3 balconi. 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 € 1.200,00 x 133,24 mq. = € 159.888,00.

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 € 152.919,00,00 - Valore di mercato € 150.000,00 Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 152.919,00 => € 155.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - via Acquavivola 111,	133,24 mq	1.160,00 €/mq	€ 155.000,00	100,00%	€ 155.000,00

interno 17, piano T - 1				
Valore di stima:				€ 155.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Colleferro, li 11/12/2023

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via Acquavivola 111, interno 17, piano T - 1  
Trattasi di abitazione posta su due livelli e distinta con l'interno n.17 e facente parte di una palazzina, di tipo villini a schiera, con piccolo giardino di pertinenza ed ingresso indipendente al piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 826, Sub. 18, Categoria A7, Graffato 799 - 825  
Destinazione urbanistica: Concessione Edilizia n. 19446 del 08/04/1981



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - via Acquavivola 111, interno 17, piano T - 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 826, Sub. 18, Categoria A7, Graffato 799 - 825	Superficie	133,24 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si trova in un mediocre stato di conservazione anche perché sia le finiture, che il mobilio risultano piuttosto datati e anche le pareti necessitano di una rinfrescata, mentre infissi e oscuranti andrebbero revisionati o sostituiti poiché in legno e visibilmente consumati dal tempo. Anche esternamente il fabbricato presenta diverse porzioni delle facciate che risultano danneggiate dalle intemperie e probabilmente da una poca manutenzione nel corso degli anni, in particolare sul lato che affaccia sopra i box.		
Descrizione:	Trattasi di abitazione posta su due livelli e distinta con l'interno n.17 e facente parte di una palazzina, di tipo villini a schiera, con piccolo giardino di pertinenza ed ingresso indipendente al piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e da sua madre.		