
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 16/06/2020, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21

DESCRIZIONE

Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Depositata nei termini in data 05 Febbraio 2020 (notifica e pignoramento regolari).-

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Locale commerciale negozio con annesso locale di deposito/grotta ubicato in Monte Compatri (Rm) - Via Colonna n°21, è confinante con la ridetta strada comunale dove ne prende direttamente accesso, proprietà o suoi aventi causa, proprietà o suoi aventi causa salvo altri.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	36,30 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	4,00 m	S1
Locale di deposito - grotta	18,00 mq	25,00 mq	0,20	5,00 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/08/2001 al 24/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 78 Rendita € 221,56 Piano T-S1
Dal 25/11/2004 al 25/02/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 337, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 78 Rendita € 221,56 Piano E-S1
Dal 26/02/2013 al 10/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 31, Part. 337, Sub. 514 Categoria C1 Cl.3, Cons. 35 Rendita € 909,22 Piano T-S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.-

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	337	514		C1	3	35	42 mq	909,22 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dall'esame della documentazione ipo-catale versata in atti e di quella acquisita durante la redazione dell'elaborato peritale, si ritiene utile precisare che l'attuale consistenza immobiliare e catastale che viene identificata al foglio 31 mappale 337 subalterno 514 consistenza mq. 42, deriva dal precedente subalterno 5 della consistenza catastale di mq. 78; dalla comparazione si evidenzia una differente superficie catastale, scaturente dall'ambiente destinato a grotta ed assorbito nella destinazione d'uso a locale di deposito (C2), e quella attuale variata in negozi attività commerciali etc. (C1) non considerata ai fini della consistenza.-

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione versata in atti e dall'accesso eseguito presso il Comune di Monte Compatri(Rm) non sono state rilevate servitù, censi livelli e/o usi civici.-

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dell'accesso risulta essere occupato dall'esecutato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1985 al 24/08/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	28/02/2020	9572	6733
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria Roma 2	28/02/2020	124	
Dal 25/08/2001 al 24/11/2004	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/02/2020	9573	6374
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	28/02/2020	125	
Dal 25/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Paolo Palmieri di Genzano di Roma	25/11/2004	124845	10210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	13/12/2004	74575	46371		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono stati stipulati ulteriori atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza è stato inserito in allegato alla presente relazione peritale.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 06/12/2007
Reg. gen. 91452 - Reg. part. 26774
Quota: 1/1
Importo: € 109.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 73.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 20/01/2020
Reg. gen. 2363 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade secondo le previsioni del P.R.G. vigente in Zona Omogenea "A".-

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato in data anteriore al 1967 ed in conformità agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua realizzazione. Per detta unità immobiliare è stato rilasciato dal Comune di Montecompatri, per un cambio di destinazione d'uso da locale deposito cantina a locale commerciale, Permesso di Costruire n°02 del 24.01.2013 prot. 1580 P.E. 25/2012. Successivamente è stato rilasciato certificato di agibilità in data 24/05/2013 prot. 9822.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Monte Compatri.-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non si è proceduto ad adottare nessun criterio per la formazione dei lotti trattandosi di un solo bene.

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

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21
 Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primo sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 76.000,00
 Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2019 – relative a locali commerciali d abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-
 Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:
 1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
 2. Metodo analitico.-
 Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-
 Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -
 Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -
 Metodo della Valutazione al metro quadrato
 Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per il locale commerciale in €.1.500,00 €/mq.-
 I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:
 Valore determinato: locale commerciale
 $€1.500,00 \times 47,00 \text{ mq. (S.l.)} = €70.500,00.-$
 Metodo analitico
 Considerando una media lorda di €.4.794,00 (8,50 €/mq per mese x sup. mq. 47,00) ricavata dall'affitto del locale commerciale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €.719,10 si ottiene una rendita netta di circa €.4.074,90.-
 Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad €.81.498,00.-
 Valore di mercato lotto Unico
 Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(€70.500,00 + €81.498,00)/2 = €75.999,00$ che per ragioni peritali arrotonderemo ad €.76.000,00 pari ad €.1617,02/mq.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Monte Compatri (RM) - Via Colonna	47,00 mq	1.617,02 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00

n° 21						
					Valore di stima:	€ 76.000,00

Valore di stima: € 76.000,00

Valore finale di stima: € 76.000,00

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2019 – relative a locali commerciali e abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2. Metodo analitico. -

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite. -

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo. -

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente il CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per il locale commerciale in € 1.500,00 €/mq. -

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: locale commerciale

€ 1.500,00 x 47,00 mq. (S.l.) = 70.500,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di € 4.794,00 (8,50 €/mq per mese x sup. mq. 47,00) ricavata dall'affitto del locale commerciale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in € 719,10 si ottiene una rendita netta di circa € 4.074,90. -

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad € 81.498,00. -

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(70.500,00 + 81.498,00) / 2 = € 75.999,00$ che per ragioni peritali arrotonderemo ad € 76.000,00 pari ad € 1.617,02/mq. -

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare

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 01/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verri Maria Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - titolo di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Permessi di costruire
- ✓ N° 9 Altri allegati - tavole di progetto allegare ai permessi di costruire
- ✓ N° 10 Altri allegati - certificato di agibilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - quotazioni Osservatorio mercato immobiliare
- ✓ N° 12 Altri allegati - documentazione acquisita Comune di Monte Compatri
- ✓ N° 13 Altri allegati - stralci aerofogrammetrico PRG e NTA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21
Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primò sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade secondo le previsioni del P.R.G. vigente in Zona Omogenea "A".-

Prezzo base d'asta: € 76.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Colonna n° 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 337, Sub. 514, Categoria C1	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-		
Descrizione:	Locale commerciale destinato a negozio con annesso locale di deposito/grotta sito in Monte Compatri (Rm) Via Colonna n°21 ubicato al piano terra-primò sottostrada. l'immobile è ubicato ai margini del Centro storico e risulta dotato di tutti i servizi generali.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dell'accesso risulta essere occupato dall'esecutato.-		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 06/12/2007
Reg. gen. 91452 - Reg. part. 26774
Quota: 1/1
Importo: € 109.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 73.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 20/01/2020
Reg. gen. 2363 - Reg. part. 1692
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente