
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 389/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Regolarità edilizia	5
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 389/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	11

INCARICO

All'udienza del 17/11/2023, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 11 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3

DESCRIZIONE

Immobile ubicato nel centro storico del Comune di Montecompatri, inserito in un agglomerato continuo tipico dei centri storici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dopo un primo sopralluogo con esito negativo è stata richiesta autorizzazione accesso forzoso, l'esecutato, dopo ricevimento seconda comunicazione si è reso disponibile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con Via degli Artisti, (prospetto principale); su di un lato con proprietà **** Omissis **** o aventi causa; sull'altro lato con proprietà **** Omissis **** o aventi causa. Come riportato nell'atto di acquisto dell'esecutato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,40 mq	144,00 mq	0,65	93,60 mq	3,00 m	1,2,3
Totale superficie convenzionale:				93,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si sviluppa su tre livelli :

Piano Primo zona giorno; Piano Secondo zona notte ; Piano Terzo sottotetto/soffitta +terrazzo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	218	3		A4	2	6 VANI		226,21 €	1,2,3		

Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo è emerso che in linea generale l'immobile è corrispondente alla planimetria catastale ad eccezione del muro divisorio angolo cottura/cucina dal soggiorno che se pur collocato nel punto esatto ha un'altezza di circa 0.90 cm.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in buono stato conservativo, sono presenti le principali finiture, tinteggiato di recente. I servizi igienici sono un po' datati e quello posto al piano 2° è privo di aspirazione. Gli infissi sono obsoleti in legno e nel piano 2° i vetri sono stati sostituiti parzialmente con plastica dura.

I pavimenti del piano primo sono in lamparquet e la scala di collegamento con il 2° piano in marmo con ringhiera in legno; nel piano secondo ci sono pavimenti ceramici degli anni 70/80 diversi in ogni stanza.

Esternamente l'immobile presenta notevoli problemi di distacco dell'intonaco dalla soletta del balcone, crepe in facciata.

La copertura è parte a terrazzo con marmette in cemento, il sottotetto è pavimentato con ceramiche simili al piano 2°.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare realizzata in muratura portante, che si sviluppa su tre livelli.

L'accesso dalla strada **** Omissis **** avviene attraverso una scala esterna in muratura a due rampe con pochi gradini ma molto alti; la connessione verticale tra il piano 1° e 2° è assicurata da una scala in muratura rivestita in marmo, mentre il 2° piano e il sottotetto/terrazzo di copertura con una scala a chiocciola con struttura metallica e pedate di legno. Solai in laterocemento.

Intonaci a sabbia e cemento e tinteggiatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è ubicato nel centro storico del comune di Montecompatri pertanto è un bene sottoposto a tutela. L'accesso agli atti presso gli uffici comunali ha avuto esito negativo in quanto non sono presenti pratiche urbanistiche, istanze di condono attive e/o definite.

Si allega dichiarazione Comune

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 Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3
Immobile ubicato nel centro storico del Comune di Montecompatri, inserito in un agglomerato continuo tipico dei centri storici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 130.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2023).
Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Montecompatri (Rm) corrispondenza OMI Zona Centrale B1- Centro Storico/Piazza Manfredo Fanti:
Valore OMI al 2° sem. 2023 - min: €/mq 1.050,00 e max: €/mq 1.550,00.
Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$
Dove:

K1 (Taglio superficie) =
fino a 45 mq 1
oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3
oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =
piano seminterrato 0
piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.050 + (€/mq 1.550 - €/mq 1.100) X (0,5 + 3 X 0,9)/ 4 = €/mq 1.443,75

La superficie convenzionale del bene è pari a mq.93.60. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,70
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,05
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1.4
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 0.90
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 0.80

TOT = 6.65 e pertanto il Parametro medio è: $6.65/7 = 0.95$

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.443.75 x 0.95 = €/mq 1.371,60

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.370.00 x 93.60 mq = € 128'200,00 arrotondato a (diconsi in cifra tonda centoventottomilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,5 - V.max €/mq 6.5 = V.medio €/mq 5.50

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5.50 e pertanto si ha: €/mq 5.50 x 93.60 mq = € 514.80

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 6.177.60 x 0,75 =

€ 4.633.20. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 4.633.20 x 100 / 3,5 = € 132'377,14 arrotondato a € 132'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro centotrentaduemila).

VALORE DI MERCATO STIMATO:€ (128'000.00 + 132'000.00)/2 = € 130'000.00 (diconsi in cifra Euro centotrentamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3	93,60 mq	138.890,00 €/mq	€ 130.000,00	100,00%	€ 130.000,00
				Valore di stima:	€ 130.000,00

Valore di stima: € 130.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10000,00	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria sulla facciata principale, frontalino balcone e crepe intonaco. Ritinteggiatura esterna complessiva

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.

Artena, li 17/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3
Immobile ubicato nel centro storico del Comune di Montecompatri, inserito in un agglomerato continuo
tipico dei centri storici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 389/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTISTI,15, piano 1,2,3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 218, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	93,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presenta in buono stato conservativo, sono presenti le principali finiture, tinteggiato di recente. I servizi igienici sono un po' datati e quello posto al piano 2° è privo di aspirazione. Gli infissi sono obsoleti in legno e nel piano 2° i vetri sono stati sostituiti parzialmente con plastica dura. I pavimenti del piano primo sono in lamparquet e la scala di collegamento con il 2° piano in marmo con ringhiera in legno; nel piano secondo ci sono pavimenti ceramici degli anni 70/80 diversi in ogni stanza. Esternamente l'immobile presenta notevoli problemi di distacco dell'intonaco dalla soletta del balcone, crepe in facciata. La copertura è parte a terrazzo con marmette in cemento, il sottotetto è pavimentato con ceramiche similari al piano 2°.		
Descrizione:	Immobile ubicato nel centro storico del Comune di Montecompatri, inserito in un agglomerato continuo tipico dei centri storici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		