

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.280,00</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email [studiotecnicopriori@gmail.com](mailto:studiotecnicopriori@gmail.com), PEC [mi.priori@pec.archrm.it](mailto:mi.priori@pec.archrm.it), Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2023 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 Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel pieno centro storico del Comune di Valmontone, a ridosso di uffici comunali, attività ristorative e commerciali nonchè delle piazze principali.

L'appartamento di cui alla presente relazione peritale, riceve accesso direttamente dalla pubblica via, mediante un portoncino di ingresso ed è composto da un vano destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera da letto ed un bagno, privo di disimpegno e di finestra.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Cinzia De Paolis

Per l'accesso al bene in oggetto, il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un primo accesso sui luoghi in data 26/10/2023, previo avviso alla debitrice eseguita da parte del custode nominato, ma in tale data, così come comunicato, nessuno era presente presso il bene da stimare ad eccezione del sottoscritto e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali hanno congiuntamente eseguito il verbale di primo accesso senza esito, oltre ad aver eseguito diversa documentazione fotografica dall'esterno.

Successivamente, previa apposita istanza al Sig. Giudice, Dott. Colognesi, il custode nominato e lo scrivente esperto stimatore, con apposito provvedimento del 30/10/2023, sono stati autorizzati all'ausilio della Forza pubblica e di un fabbro.

In data 30/11/2023, così come comunicato alla Polizia di Colleferro, lo scrivente ed il custode nominato nella persona dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno eseguito accesso forzoso coadiuvati dal fabbro per l'apertura della porta di ingresso ed alla presenza della Polizia del Comune di Colleferro, la quale ha preliminarmente ed autonomamente visionato lo stato dell'immobile e poi ha fisicamente permesso l'accesso agli ausiliari del Sig. Giudice.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

In particolare come si evince dalla relazione preliminare, si rileva che per quanto riguarda l'atto di pignoramento, la relazione afferente la notificazione avvenuta ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 28.07.2023, scansionata in calce a detto atto, priva di timbro di congiunzione, riferisce "Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Velletri, ho notificato copia esecutiva dell'ordinanza di rilascio a: ...", riferendosi, pertanto, ad altro atto. Il deposito dell'istanza di vendita, avvenuto in data 22.09.2023, fermo quanto sopra è, comunque, nei termini di legge.

Inoltre, fermo quanto già descritto, la certificazione notarile ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo in data 29.09.2023, entro il termine di legge, tenuto conto della data 28.07.23, sopra riferita. Essa risulta completa nel ventennio.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la relazione notarile e la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

## 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)

Il tutto come meglio si evince dal titolo di compravendita del 18.07.2014 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio 36438 - Raccolta 15169, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 22/07/2014 al n.4273 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Velletri il 25/07/2014 ai n.ri 3229/2541, richiesto dal sottoscritto esperto stimatore al Notaio stesso sopra identificato ed allegato alla presente relazione peritale.

## CONFINI

---

Il bene in esame confina con Vicolo dei Fiori e con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, tutte della particella 290 della mappa urbana del Comune di Valmontone.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>39,00 mq</b>	

Per l'accesso al bene in oggetto, il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un primo accesso sui luoghi in data 26/10/2023, previo avviso alla debitrice eseguita da parte del custode nominato, ma in tale data, così come comunicato, nessuno era presente presso il bene da stimare ad eccezione del sottoscritto e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali hanno congiuntamente eseguito il verbale di primo accesso senza esito, oltre ad aver eseguito diversa documentazione fotografica dall'esterno.

Successivamente, previa apposita istanza al Sig. Giudice, Dott. Colognesi, il custode nominato e lo scrivente esperto stimatore, con apposito provvedimento del 30/10/2023, sono stati autorizzati all'ausilio della Forza pubblica e di un fabbro.

In data 30/11/2023, così come comunicato alla Polizia di Colleferro, lo scrivente ed il custode nominato nella persona dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno eseguito accesso forzoso coadiuvati dal fabbro per l'apertura della porta di ingresso ed alla presenza della Polizia del Comune di Colleferro.

La consistenza del bene così come sopra indicata, scaturisce dal rilievo eseguito in tale data, ove sono state assunte le misure di tutti i vani, le destinazioni, le superfici, le altezze, ecc. oltre ad un'accurata documentazione fotografica interna ed esterna.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla visura catastale storica allegata ed estratta telematicamente dal sottoscritto esperto stimatore dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	M.U.	290	507		A4	3	vani 2		103,29 €	Terra	

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e quella di rilievo redatta dal sottoscritto esperto stimatore, a seguito dell'accesso eseguito presso l'immobile in data 30/11/2023, emerge che tra le due planimetrie vi è pressochè corrispondenza, salvo lievissime differenze dimensionali dei vani e l'altezza media utile interna che risulta essere di ml. 3,10 a fronte di ml. 3,00 come indicato in planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato pluripiano del quale fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, da quanto potuto appurare visivamente, senza opere invasive o saggi, è stato realizzato presumibilmente con struttura di elevazione in muratura portante ed esternamente, almeno per la porzione prospiciente Vicolo dei Fiori e Corso Garibaldi, risulta rifinito con intonaco grezzo del tipo a "cretoncino", con rifiniture in intonaco liscio alle porte ed alle finestre del piano terreno.

La copertura del fabbricato, è realizzata a tetto con falde inclinate, con struttura lignea, rivestite da tegole in laterizio.

In definitiva l'edificio si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con evidenti fenomeni però di umidità, distacchi degli intonaci dai balconi e dalle pareti perimetrali, ecc. e pertanto sarà necessario nel breve-medio termine, provvedere con una manutenzione straordinaria di tutto l'involucro edilizio esterno.

## PARTI COMUNI

---

Dovranno essere considerate parti comuni, la struttura, gli impianti condominiali se presenti, la copertura, le facciate, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto, registrati e trascritti, non di spettanza dello scrivente esperto stimatore in quanto non facente parte dell'incarico poichè proprietà di terzi, che pertanto è di fatto esonerato da ogni responsabilità in tal senso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene in esame, è caratterizzato da un ingresso direttamente dalla pubblica via, per mezzo di un portoncino in ferro e vetro con unica anta e serratura.

All'interno è suddiviso in un ambiente che funge da zona pranzo - soggiorno, oltre che da una camera ed un bagno privo di finestra, ma dotato di aspiratore da verificare a cura e spese dell'aggiudicatario relativamente alla sua funzionalità, alla pulizia, al tracciato della condotta di aspirazione, ecc.

La pavimentazione ed il battiscopa, sono in grès porcellanato/monocottura, della stessa forma, colore e dimensione in tutti i vani.

Le pareti interne ed il soffitto, sono rasate e tinteggiate di colore bianco, in alcuni punti con evidenti fenomeni di umidità ed efflorescenze varie dovute a condensa, muffa o altro.

L'angolo cottura, posizionato in prossimità dell'accesso, non ha rivestimento, mentre il bagno è provvisto di rivestimento fino all'altezza di circa ml. 2,00, oltre agli attrezzi igienico sanitari, quali vaso, bidet, lavabo e box doccia ed un boiler per la produzione di ACS, da verificare a cura e spese dell'aggiudicatario relativamente alla sua funzionalità.

All'interno della zona giorno, è presente il contatore dell'energia elettrica, mentre non è stato rinvenuto alcun allaccio al gas.

Ad ogni modo, per tutti gli impianti presenti, l'eventuale aggiudicatario, dovrà comunque adeguarli o sostituirli per renderli conformi alla normativa vigente ed essere così dotati di dichiarazioni di conformità, rilasciate da parte di Ditte autorizzate.

Nell'unica camera, è presente una piccola finestra, dotata di persiana oscurante ed infisso di colore bianco ad una sola anta.

Il tutto come meglio si evince dalla dettagliata documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale, assunta al momento dell'accesso, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Per l'accesso al bene in oggetto, il sottoscritto riferisce che è stato eseguito un primo accesso sui luoghi in data 26/10/2023, previo avviso alla debitrice eseguita da parte del custode nominato, ma in tale data, così come comunicato, nessuno era presente presso il bene da stimare ad eccezione del sottoscritto e dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali hanno congiuntamente eseguito il verbale di primo accesso senza esito, oltre ad aver eseguito diversa documentazione fotografica dall'esterno.

Successivamente, previa apposita istanza al Sig. Giudice, Dott. Colognesi, il custode nominato e lo scrivente esperto stimatore, con apposito provvedimento del 30/10/2023, sono stati autorizzati all'ausilio della Forza pubblica e di un fabbro.

In data 30/11/2023, così come comunicato alla Polizia di Colleferro, lo scrivente ed il custode nominato nella persona dell'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, hanno eseguito accesso forzoso coadiuvati dal fabbro per l'apertura della porta di ingresso ed alla presenza della Polizia del Comune di Colleferro e nessuno era presente all'interno.

Il custode nominato ha provveduto a sostituire le chiavi per l'accesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

In riferimento alla provenienza ventennale, si riferisce che:

Con atto di compravendita del 18.07.2014 a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Repertorio 36438 - Raccolta 15169, registrato all'Agenzia delle Entrate di Frosinone il 22/07/2014 al n.4273 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Velletri il 25/07/2014 ai n.ri 3229/2541, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Valmontone il 24.05.1942, vendeva alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già meglio generalizzata ed attuale debitrice eseguita.

Al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Valmontone del 14.01.1968, Rep. 1764, raccolta 520, trascritto il 22.01.1968 ai n.ri R.G. 748 e R.P. 585, dai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i quali ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero, vendevano vano ad uso negozio al piano terra. Entrambi i titoli suddetti, vengono allegati dal sottoscritto alla presente relazione peritale.

Il tutto come meglio si evince dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare, anch'esse già in atti del fascicolo telematico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Sul bene in esame, insiste la seguente iscrizione:

Ipoteca volontaria del 25.07.2023 al n. 415 Reg. Part. e n. 3230 Reg. Gen. di formalità in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, creditore precedente, e contro l'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre vi è la trascrizione del verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri in data 28.07.2023, Rep. n.4489, trascritto il 12/09/2023 ai numeri R.G. 4843 e R.P. 3497, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la piena proprietà su abitazione, già meglio descritta, oggetto della presente relazione peritale.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da quanto potuto estrarre dal sito istituzionale del Comune di Valmontone alla data della presente, l'immobile in oggetto, ricade in zona "A" - centro storico, del vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato in data 29.10.1980, Delibera Regione Lazio n.5806.

Si allega la delibera, le norme tecniche di attuazione e lo stralcio della tavola di PRG.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 06.10.2023, il sottoscritto esperto stimatore, ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti via Pec all'Ufficio protocollo del Comune di Valmontone, istanza registrata in pari data con il n.30866. In data 26/10/2023, come concordato con il tecnico comunale, il sottoscritto procedeva con la visione del fascicolo richiesto ed esibitogli, selezionando la documentazione da ricevere in copia via Pec ed in data 27.10.2023, su espressa richiesta dell'Ufficio Urbanistica, il sottoscritto rimetteva copia del bonifico eseguito per i diritti di segreteria dovuti.

A tal proposito, in data 30.10.2023, lo scrivente, riceveva via Pec la documentazione richiesta, tra cui: La dichiarazione sostitutiva, l'elaborato grafico, le foto, la nomina del R.P., la relazione tecnica, la richiesta D.I.A. ed il titolo di proprietà, che si allegano integralmente alla presente relazione peritale.

Da quanto potuto appurare dalla documentazione esibitami, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva di notorietà a firma del precedente proprietario del 30.05.2005 - Prot. 0010382, il fabbricato di maggiore consistenza è stato realizzato in epoca anteriore all'anno 1950 ad uso abitazione.

Pertanto con la D.I.A., assunta al protocollo comunale con il n.0010382 del 30.05.2005, la proprietà denunciava i lavori per opere interne di cui alla predetta istanza, tra cui la nuova pavimentazione, tramezzature in foratini, intonaci interni, impianto idrico al vano cucina, nuovo impianto idrico ed igienico-sanitario al bagno, porta interna, nuovo portoncino di entrata e tinteggiatura interna, il tutto asseverato nella relazione tecnica allegata a firma di tecnico abilitato, che dichiarava le opere in oggetto, non in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Valmontone e come meglio graficizzato nell'elaborato di progetto allegato alla suddetta DIA, nel quale si evince dalla pianta post-operam che trattasi di abitazione.

Nella comunicazione di nomina del responsabile del procedimento, l'istruttore prende atto della suddetta DIA e ne comunica contestualmente il nominativo del responsabile.

Ad ogni modo nel fascicolo esibitomi, non è stata rinvenuta alcuna diffida o nota di richiesta integrazione che possa aver inficiato/rigettato, per quanto esibito dall'Ufficio Tecnico al sottoscritto, l'efficacia di tale denuncia di inizio attività, sopra meglio descritta.

Non è presente nel fascicolo alcuna comunicazione di fine lavori, così come non è presente alcuna richiesta o certificazione/segnalazione di agibilità, che andrà di conseguenza presentata dall'eventuale aggiudicatario all'asta, previo ottenimento di tutti gli atti amministrativi, catastali, tecnici, urbanistici, impiantistici, strutturali, necessari ed obbligatori per la depositare a firma di tecnico abilitato, la segnalazione certificata di agibilità (S.C.A.).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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



Non si è a conoscenza di oneri condominiali o di eventuale amministratore di condominio per lo stabile di cui fa parte il bene in oggetto.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel pieno centro storico del Comune di Valmontone, a ridosso di uffici comunali, attività ristorative e commerciali nonché delle piazze principali. L'appartamento di cui alla presente relazione peritale, riceve accesso direttamente dalla pubblica via, mediante un portoncino di ingresso ed è composto da un vano destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera da letto ed un bagno, privo di disimpegno e di finestra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 290, Sub. 507, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 62.400,00  
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente libero e nella disponibilità del custode nominato che, previa autorizzazione del Sig. Giudice ad avvalersi della F.P. e del fabbro, ha provveduto a sostituire la chiave del portone di ingresso, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.  
I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.  
Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/4, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.  
Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.  
Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.  
Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

### S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente libero e nella disponibilità del custode nominato), catastalmente censito come A/4, composto dal solo piano terra, facente parte di un fabbricato di

maggiore consistenza, sito nel Comune di Valmontone (RM), Vicolo dei Fiori n°9, distinto nel catasto dei fabbricati alla Mappa Urbana, con la particella n°290, subalterno n°507, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2 vani, Rendita € 103,29.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 2.400,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 6,00%, pari ad € 144,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 432,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 72,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'3,00% pari ad € 72,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 720,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 1.680,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 1.680,00 \text{ diviso } 0,030 = € 56.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per abitazioni civili, un valore di mercato compreso tra 850 e 1.250 euro/mq di superficie lorda.

Tuttavia considerando la modesta superficie dell'immobile in esame, appare equo all'esperto stimatore, apportare un incremento al metro quadrato per un immobile di tale superficie in pieno centro storico ed a ridosso di tutti i servizi. Pertanto, visto il notevole valore commerciale per beni di tale entità, il sottoscritto ritiene congruo, applicare per tale appartamento, un valore al metro quadrato pari ad € 1.600,00, superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto però della posizione all'interno del Comune di Valmontone, dello stato di manutenzione sia interno che esterna del fabbricato, del tipo di rifiniture e della buona connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, nonché del piccolo taglio dal punto di vista commerciale che ne aumenta l'appetibilità.

A suffragare tale incremento di valore al metro quadrato, si noti il valore indicato nell'atto di compravendita del 2014 per tale bene, ove in regime di libero mercato è stato compravenduto per la cifra pari ad € 65.000,00.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale composto dal solo piano terra, il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 39,00 x 1.600,00 €/mq = € 62.400,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 62.400,00 = (euro sessantaduemilaquattrocento e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra	39,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 62.400,00	100,00%	€ 62.400,00
				Valore di stima:	€ 62.400,00

Valore di stima: € 62.400,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 59.280,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti, tra cui quello sulla regolarità edilizia, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie interne al bene da effettuare, tra cui gli impianti tecnologici e le loro dichiarazioni di conformità, le volture delle utenze, gli oneri, le spese ed i rischi legati al procedimento autorizzativo per la richiesta/segnalazione del certificato di agibilità, tutt'ora mancante, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario all'asta.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente C.T.U. fa presente e sottolinea che:

Tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto unitamente alla perizia di stima, costituiscono parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale in oggetto e pertanto gli eventuali aggiudicatari del presente lotto, dovranno prenderne visione, così come per le istanze, le comunicazioni, le relazioni, i provvedimenti del Sig. Giudice, ecc., depositati all'interno del fascicolo telematico dalle parti e dal sottoscritto.

Lo scrivente precisa infine che il deprezzamento così come indicato e defalcato dal valore di stima per ottenere il prezzo base d'asta del lotto, è puramente indicativo e verosimilmente stimato a corpo. Pertanto l'eventuale aggiudicatario, dovrà considerare che la vendita del presente lotto, così come descritto, rilevato e fotografato, avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese le servitù attive e passive, gli impianti tecnici installati, i beni comuni non censibili, le aree e parti comuni, ecc.

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 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Priori Michele

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso del 26.10.2023
- ✓ Altri allegati - 2) Verbale di accesso del 30.11.2023
- ✓ Altri allegati - 3) Provvedimento del Sig. Giudice ausilio F.P. e fabbro
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5) Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - 6) Documentazione edilizia
- ✓ Altri allegati - 7) Richiesta di accesso agli atti al Comune di Valmontone
- ✓ Altri allegati - 8) Richiesta e copia atto Notaio Santacroce del 2014
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione fotografica interna ed esterna
- ✓ Altri allegati - 10) Valori OMI - Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - 11) Planimetrie di inquadramento e rilievo
- ✓ Altri allegati - 12) Copia atto Notaio Papi del 1968
- ✓ Altri allegati - 13) Invio copia riepilogo perizia debitore esecutato
- ✓ Altri allegati - 14) Invio copia perizia creditore precedente

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra  
Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel pieno centro storico del Comune di Valmontone, a ridosso di uffici comunali, attività ristorative e commerciali nonché delle piazze principali. L'appartamento di cui alla presente relazione peritale, riceve accesso direttamente dalla pubblica via, mediante un portoncino di ingresso ed è composto da un vano destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera da letto ed un bagno, privo di disimpegno e di finestra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 290, Sub. 507, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Da quanto potuto estrarre dal sito istituzionale del Comune di Valmontone alla data della presente, l'immobile in oggetto, ricade in zona "A" - centro storico, del vigente P.R.G. del Comune di Valmontone, approvato in data 29.10.1980, Delibera Regione Lazio n.5806. Si allega la delibera, le norme tecniche di attuazione e lo stralcio della tavola di PRG.

**Prezzo base d'asta: € 59.280,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.280,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - Vicolo dei Fiori, 9, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. M.U., Part. 290, Sub. 507, Categoria A4	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato pluripiano del quale fa parte l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, da quanto potuto appurare visivamente, senza opere invasive o saggi, è stato realizzato presumibilmente con struttura di elevazione in muratura portante ed esternamente, almeno per la porzione prospiciente Vicolo dei Fiori e Corso Garibaldi, risulta rifinito con intonaco grezzo del tipo a "cretoncino", con rifiniture in intonaco liscio alle porte ed alle finestre del piano terreno. La copertura del fabbricato, è realizzata a tetto con falde inclinate, con struttura lignea, rivestite da tegole in laterizio. In definitiva l'edificio si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con evidenti fenomeni però di umidità, distacchi degli intonaci dai balconi e dalle pareti perimetrali, ecc. e pertanto sarà necessario nel breve-medio termine, provvedere con una manutenzione straordinaria di tutto l'involucro edilizio esterno.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel pieno centro storico del Comune di Valmontone, a ridosso di uffici comunali, attività ristorative e commerciali nonché delle piazze principali. L'appartamento di cui alla presente relazione peritale, riceve accesso direttamente dalla pubblica via, mediante un portoncino di ingresso ed è composto da un vano destinato a soggiorno-pranzo con angolo cottura a vista, una camera da letto ed un bagno, privo di disimpegno e di finestra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		