

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 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
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

---

## INCARICO

---

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37

---

## DESCRIZIONE

---

Villetta porzione di bifamiliare su due piani e composta da portico coperto, soggiorno, bagno, cucina e giardino anteriore e posteriore al piano terra; due camere da letto (una mansardata), bagno e balcone al piano primo.

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** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37

---

## 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 in oggetto confina con via Oglio e subalterno 10.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	33,30 mq	1	33,30 mq	2,70 m	terra
Abitazione	18,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	primo
Soffitta	13,00 mq	14,00 mq	0,70	9,80 mq	1,50 m	primo
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	terra
Giardino	16,00 mq	16,00 mq	0,15	2,40 mq	0,00 m	terra
Corridoio esterno	8,50 mq	8,50 mq	0,15	1,27 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,27 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cameretta posta al piano primo è mansardata ed ha un'altezza che parte da 2,60 mt nella parte alta e 0,50 mt nella parte bassa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1992 al 29/07/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 29/07/1992 al 14/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7

		Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 14/07/2017 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 19/07/2018 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9

I titolari catastali corrispondono a 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
	53	4866	6		A7	3	5 vani	53 mq	671,39 €	T-1	9

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Necessita lavori di ripulitura generale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non ci sono livelli ne usi civici

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si tratta di una struttura su due piani in cemento armato, con doppia esposizione. L'altezza utile del piano terra è di 2,70 mt ed al piano primo l'altezza utile della camera da letto è di 2,50 mt così come l'altezza della camera mansardata parte da 2,50 mt per finire a 50 cm.

I muri di tamponatura sono in materiale laterizio, il solaio in laterocemento. La copertura in tegole.

Le pareti esterne ed interne con intonaco civile e tinteggiatura.

La pavimentazione interna in ceramica.

Gli infissi esterni con doppio vetro.

Scala interna di collegamento rivestita.

L'impianto elettrico con corrugati. L'impianto idrico e termico sotto traccia.

Giardino anteriore e posteriore.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta locato con contratto di locazione di € 4.800/annuo sottoscritto in data posteriore al pignoramento.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 400,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1992 al 14/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Luigi LA GIOIA	29/07/1992	14356	3651
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			06/08/1992	35333	23393
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/07/2017 al 19/07/2018	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			14/07/2017		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			18/01/2018	2515	1851
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma1	16/01/2018	35283	88888
Dal 19/07/2018 al 02/02/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Corrado PASTORE	19/07/2018	5752	5303
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			10/08/2018	41423	28891
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 10/08/2018  
Reg. gen. 41427 - Reg. part. 7227  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.000,00  
Rogante: Notaio Corrado PASTORE  
Data: 19/07/2018  
N° repertorio: 5753  
N° raccolta: 5304

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 31/01/2024  
Reg. gen. 5032 - Reg. part. 3727  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato in oggetto è stato edificato rispettando la normativa urbanistica vigente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato edificato in base a concessione edilizia n.32/90, rilasciata dal Comune di Ardea il 4 ottobre 1990.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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, in coesistenza 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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37  
Villetta porzione di bifamiliare su due piani e composta da portico coperto, soggiorno, bagno, cucina e giardino anteriore e posteriore al piano terra; due camere da letto (una mansardata), bagno e balcone al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6, Categoria A7, Graffato 9  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 91.000,00  
La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.  
  
a) Metodo Analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appreso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.  
Tale metodo è basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:  
Determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona Canone di Locazione/mese (presunto): €/mq 6,5 circa x MQ 70,27 = € 455/mese circa.

Canone di Locazione/annuo (presunto): € 465 x 12 = € 5.580 che rappresenta il reddito medio annuo lordo.

Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S). Le spese medie riguardanti i lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = € 5.580,00 - 30% circa = € 3.900,00 circa

Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,0 %. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta  $R / r = € 3.900 / 0,04 = € 97.500,00$ .

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 97.500,00.

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare come prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.500,00 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 70,00 mq; P = € 1.500,00 (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari) il prezzo minimo è 1.200,00 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.700,00 €/mq, quindi considerando la zona di buon valore commerciale, lo stato dell'appartamento e del palazzo e considerata la superficie sulla soglia più alta del valore di mercato.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.500 €/mq.

Sc x P = mq 70 x 1.500,00 €/mq = € 105.000,00.

Quindi il valore di mercato dell'appartamento seguendo il METODO SINTETICO è di € 105.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$97.500 + 105.000 = 202.500 / 2 = € 101.250$ . Arrotondando € 101.000,00

Detrazioni

Vengono sommati i due valori di stima e di conseguenza vengono applicate le seguenti detrazioni:

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07) 10% circa = € 10.000

Quindi  $101.000 - 10.000 = € 91.000,00$

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 91.000,00 (Euro novantunmila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Oglio n. 37	70,27 mq	1.296,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

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.

Genzano di Roma, li 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Haboba Ruiz Jose David

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Atto di provenienza - Atto di CV Notaio Corrado PASTORE
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Google maps - Posizione
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale