
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 304/2023 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 304/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 29/09/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, 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 Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41°41'43,32"N - 13°01'31,88"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento duplex con ingresso indipendente e disposto su due livelli fuori terra con copertura a falda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/12/2023.

Custode delle chiavi: AVV. ANNAMARIA VERDUCCI

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** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, Avv. **** Omissis ****, la documentazione appare 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 pignorato, trattandosi di un appartamento duplex posto al piano primo e secondo, confina con Via San Pietro, part. 112 e particella 113, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,75 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	2,70 m	PRIMO+SECONDO
Ripostiglio	1,70 mq	3,00 mq	0,6	1,80 mq	0,00 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				78,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un appartamento duplex, con altezza utile interna pari a circa 2.70 m, al primo e secondo piano, con copertura a falda, con accesso indipendente direttamente dalla via comunale. L'appartamento comprende al piano primo un unico ambiente con pranzo soggiorno, attualmente sprovvisto di angolo cottura e con solo lavello: sempre al piano primi vi è un ripostiglio allo stato grezzo usato come locale tecnico. Dal piano primo si accede, mediante una scala d'angolo al secondo piano composto da due camere ed un bagno con disimpegno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1989 al 21/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1545, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. VANI 4 Rendita € 0,19 Piano 1-2
Dal 21/12/2005 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1545, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. VANI 4 Rendita € 138,41 Piano 1-2
Dal 10/01/2007 al 07/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 1545, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 VANI Superficie catastale 75 mq Rendita € 138,41 Piano 1-2

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	1545	501		A4	1	4 VANI	75 mq	138,41 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame della planimetria catastale non corrisponde precisamente con lo stato dei luoghi, infatti al piano secondo non è presente la tramezzatura che disimpegna il bagno ed al piano primo vi sono incongruenze con le scale, pertanto si rimanda, per la corretta definizione degli stessi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.

Si precisa quindi che sarà necessario un aggiornamento catastale per queste lievi difformità, il cui peso economico viene meglio dettagliato nella valutazione di stima.

PRECISAZIONI

Si precisa che al momento del sopralluogo sono state rilevate importanti aggressioni xilofaghe sulle orditure lignee che potrebbero compromettere la staticità dell'immobile.

Il Valore finale, del bene pignorato è pari ad €. 94.180,00

Orbene lo stato di vetustà dell'immobile, determinato anche dall'aggressione xilofaga sugli elementi lignei, associato all'aggiornamento catastale per lievi difformità, è tale da ponderare un deprezzamento pari a circa il 10% a carico dell'aggiudicatario, che pone l'immobile ad una quotazione di euro 84.762,00

Ovvero, arrotondando in eccesso € + 238,00

Risulta €. 85.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 85.000,00

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni interne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo complessivo delle finiture esterne. Si precisa che al momento del sopralluogo sono state rilevate importanti aggressioni xilofaghe sulle orditure lignee che potrebbero compromettere la staticità dell'immobile. Inoltre il bagno si presenta in pessime condizioni igieniche, ove sono presenti deiezioni animali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato, è all'interno di un vicolo su Via San Pietro, si presenta in discrete condizioni interne, ma sono state rilevate importanti aggressioni xilofaghe sulle orditure lignee che potrebbero compromettere la staticità dell'immobile, è necessario un intervento manutentivo esterno globale ed interno sulle orditure lignee. La tipologia costruttiva è in muratura portante, con solai lignei e copertura a doppia falda; è rivestito ad intonaco grezzo, con alcuni elementi in pietra. L'immobile è dotato di infissi in alluminio con vetrocamera, persiane metalliche, porte tamburate, portoncino ligneo, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento del bagno.

L'altezza interna utile è di circa 2,70 m.

Le pareti e le soffitte sono intonacate e tinteggiate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianti: impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico con caloriferi metallici - impianto idrico sottotraccia con adduzione da acquedotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero, nelle disponibilità della Custodia.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si pone specifico riferimento, quale parte integrante e sostanziale alla relazione del professionista delegato, AVV.**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 13/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VELLETRI il 15/01/2007
Reg. gen. 249 - Reg. part. 57
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: GAMBERALE ALEX
Data: 10/01/2007
N° repertorio: 54279
N° raccolta: 19210

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 18/05/2009
Reg. gen. 3175 - Reg. part. 1872
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a VELLETRI il 07/09/2023
Reg. gen. 4804 - Reg. part. 3470
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, si rimanda alla relazione del professionista delegato, Avvocato **** Omissis ****, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG ADEGUATO CON DGRL n° 351 del 29/5/2007 del Comune di Segni a zona "CENTRO STORICO".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si precisa che, in base alla documentazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali, come da attestazione a firma del dirigente **** Omissis **** risulta esclusivamente il permesso per l'esecuzione di lavori edili rilasciata con numero 57/81/p protocollo 5103 del 08/07/1991 a nome di **** Omissis **** per il rifacimento del tetto, e pertanto viene allegata alla presente.

Considerando comunque l'immobile ubicato in un tessuto urbano consolidato, risulta improbabile la presenza di importanti abusi edilizi

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento duplex con ingresso indipendente e disposto su due livelli fuori terra con copertura a falda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1545, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.180,00
Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si deterranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 4.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove:

$$R = \text{€} 4.200,00 \quad S = 33\% \text{ di } R;$$

$$S = \text{€} 4.200,00 \times 33 : 100 = \text{€} 1.386,00;$$

$$R - S = \text{€} 4.200,00 - 1.386,00 = \text{€} 2.814,00 \text{ (canone netto).}$$

$$\text{Capitalizzazione del canone netto (R - S) : } r = V, \text{ ove } r = 0,030;$$
$$\text{€} 2.814,00 : 0,030 = \text{€} 93.800,00.$$

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie utile, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale mq 78,80* € 1.200/mq = € 94.560,00

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

(€ 93.800,00 + € 94.560,00) : 2 = € 94.180,00

Valore finale, del bene pignorato € 94.180,00

Orbene lo stato di vetustà dell'immobile, determinato anche dall'aggressione xilofaga sugli elementi lignei, associato all'aggiornamento catastale per lievi difformità, è tale da ponderare un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, che pone l'immobile ad una quotazione di euro 84.762,00

Ovvero, arrotondando in eccesso € + 238,00

Risulta € 85.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 85.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2	78,80 mq	1.195,18 €/mq	€ 94.180,00	100,00%	€ 94.180,00
				Valore di stima:	€ 94.180,00

Valore di stima: € 94.180,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per vetustà	10,00	%

Valore finale di stima: € 85.000,00

IL Valore finale, del bene pignorato è pari ad €. 94.180,00

Orbene lo stato di vetustà dell'immobile, determinato anche dall'aggressione xilofaga sugli elementi lignei, associato all'aggiornamento catastale per lievi difformità, è tale da ponderare un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, che pone l'immobile ad una quotazione di euro 84.762,00

Ovvero, arrotondando in eccesso € + 238,00

Risulta €. 85.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 85.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

IL Valore finale, del bene pignorato è pari ad €. 94.180,00

Orbene lo stato di vetustà dell'immobile, determinato anche dall'aggressione xilofaga sugli elementi lignei, associato all'aggiornamento catastale per lievi difformità, è tale da ponderare un deprezzamento pari a circa il 10%, a carico dell'aggiudicatario, che pone l'immobile ad una quotazione di euro 84.762,00

Ovvero, arrotondando in eccesso € + 238,00

Risulta €. 85.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato €. 85.000,00

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.

Velletri, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONE UFFICIO TECNICO
- ✓ Altri allegati - PERMESSO ESECUZIONE LAVORI
- ✓ Altri allegati - RILIEVO GEOMETRICO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento duplex con ingresso indipendente e disposto su due livelli fuori terra con copertura a falda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1545, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG ADEGUATO CON DGRL n° 351 del 29/5/2007 del Comune di Segni a zona "CENTRO STORICO".

Prezzo base d'asta: € 85.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 304/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Segni (RM) - VIA SAN PIETRO, 25, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 1545, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	78,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni interne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo complessivo delle finiture esterne. Si precisa che al momento del sopralluogo sono state rilevate importanti aggressioni xilofaghe sulle orditure lignee che potrebbero compromettere la staticità dell'immobile. Inoltre il bagno si presenta in pessime condizioni igieniche, ove sono presenti deiezioni animali.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento duplex con ingresso indipendente e disposto su due livelli fuori terra con copertura a falda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		