
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestroni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2019 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.046,17	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21



INCARICO

In data 30/12/2019, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via San Francesco D'Assisi, 26 - 00041 - Albano Laziale (RM), email stefanosilvestroni@hotmail.it, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 93 21 405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2019 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 Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4

DESCRIZIONE

Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri.

Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue:

- Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87.

Si precisa che

(* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016)

(nelle Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15)

SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO NEGLI ATTI "ISCRITTA SUL SUBALTERNO 15 INVECE CHE SUL SUBALTERNO14".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2020.

Custode delle chiavi: Avv. Lucio Leoni

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare il Notaio scrive che non è possibile rispondere al quesito in ordine al tempestivo deposito dell'istanza di vendita (24 dicembre 2019) ed alla regolare notifica del precetto e del pignoramento, non risultando agli atti la prova della ricezione della raccomandata informativa ex art. 140 c.p.c. spedita in sede di notifica del pignoramento. Se si fa riferimento alla data riportata nella nota di trascrizione del pignoramento (13 settembre 2019) il deposito dell'istanza di vendita dovrebbe ritenersi fuori termine. E' necessario che il creditore precedente fornisca prova del perfezionamento della notifica.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bonanni Alessandro, Notaio in Roma, del 28/10/2016 rep.4.400/2.160, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 18/11/2016 al n. 3858 di formalità; FAVORE: **** Omissis **** nato a Colleferro (RM) il 04/01/1968 per 1/1 di piena proprietà; CONTRO: **** Omissis **** nato a Segni (RM) il 24/06/1952 per 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a Carpineto Romano (RM) il 14/04/1958 per 1/2 di piena proprietà.

CONFINI

- Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri.

Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue:

- Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87.

Si precisa che

(* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016)

(nell'Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	156,00 mq	161,00 mq	0,97	156,00 mq	2,80 m	4
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri.

Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue:

- Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87.

Si precisa che

(* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016)

(nell'Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1983 al 05/09/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 158, Sub. 15 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 161 mq Piano 4
Dal 28/10/2016 al 05/03/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 158, Sub. 15 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 309,87 Piano 4



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	158	15		A2	4	5	161 mq	309,87 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anziché 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anziché 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri.

Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue:

- Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87.

Si precisa che

(* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016)

(nell'Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15)

PRECISAZIONI

DALLA RELAZIONE PRELIMINARE RISULTA:

1) Altri creditori ipotecari, comproprietari o assimilati:
Credito Fondiario S.p.A.

2) Avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.:
Non risulta agli atti notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. al Credito Fondiario S.p.A..

3) OSSERVAZIONI

Dal certificato notarile sostitutivo risulta l'iscrizione di un'ipoteca volontaria (form. 238 del 28.02.2008) a favore del Credito Fondiario S.p.A. e contro **** Omissis ****, di-pendente dalla concessione di un mutuo fondiario. Il Notaio incaricato della redazione della certifi-cazione specifica che risulta iscritta per errore sul subalterno 15 invece che sul subalterno 14. Formalmente, tuttavia, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta gravata da tale formalità pregiudizievole fino ad eventuale atto rettificativo.



4) Ai fini della prosecuzione del procedimento esecutivo si ritiene necessaria la produzione della nota di trascrizione del pignoramento (agli atti è presente nota estratta a seguito di ispezione ipotecaria).

STATO CONSERVATIVO

Non risultando mai abitato dall'esecutato dopo l'acquisto, sotto il tetto ha bisogno di manutenzione generale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud-ovest
Altezza interna utile ml.2,80
Str. verticali: Cemento armato
Solai: c.a.e laterizi
Copertura: a falde muratura
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato,
Pareti esterne ed interne: (rivestimento intonaco interni ed esterno in muratura
Pavimentazione interna: gres
Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno, porte tamburate
Scale: (in c. a. e muratura,
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme
Posto auto: posto scoperto su area condominiale
Dotazioni condominiali

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Appartamento libero da persone e cose
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/02/2020,
con il Custode delle chiavi: Avv. **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/03/1983 al	**** Omissis ****	Compravendita



05/09/1981		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Albano Salvatore, Notaio in Valmontone	05/03/1983	494.575	16.233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	25/03/1983		876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2016 al 05/03/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Bonanni Alessandro, Notaio in Roma	28/10/2016	4.400	2.160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	18/11/2016		3858
		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.

PROVENIENZA VENTENNALE:

— Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bonanni Alessandro, Notaio in Roma, del 28/10/2016 rep.4400/2160, trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 18/11/2016 al n. 3858 di formalità; FAVORE: **** Omissis **** nato a Colferro (RM) il 04/01/1968 per 1/1 di piena proprietà; CONTRO: **** Omissis **** nato a Segni (RM) il 24/06/1952 per 1/2 di piena proprietà, **** Omissis **** nata a Carpineto



Romano (RM) il 14/04/1958 per 1/2 di piena proprietà.

— Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Albano Salvatore, Notaio in Valmontone, del 05/03/1983 rep.494575/16233 trascritto presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 25/03/1983 al n. 876 di formalità; FAVORE: **** Omissis **** nato a Segni (RM) il 24/06/1952 per 1/2 di piena proprietà, Gonnella Donatella nata a Carpineto* 'Romano (RM) il 14/04/1958 per 1/2 di piena' proprietà; CONTRO: **** Omissis **** nato a Carpineto Romano il 27/01/1935 per 1/1 di piena proprietà

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 25/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VELLETRI il 28/02/2008
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 238
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,13
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VELLETRI il 18/11/2016
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 828
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.858,13
- **PIGNORAMENTO** derivante da PIGNORAMENTO
Iscritto a VELLETRI il 17/10/2019
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3511
Importo: € 100.167,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



DALLA PRIMA RELAZIONE PRELIMINARE DEL DELEGATO DOTT.RODOLFO JANNITTI PIROMALLO
NOTAIO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (PIGNORAMENTI ED IPOTECHE) GRAVANTI SULL'IMMOBILE
PIGNORATO

- FORM. 3511 del 17.10.2019: PIGNORAMENTO. A favore di UBI BANCA S.P.A. e contro SCARFAGNA STEFANO per il credito precettato di Euro 100.167,23, notificato dall'Ufficiale giudiziario addetto al Tribunale di Velletri.

-FORM. 238 del 28.02.2008: IPOTECA VOLONTARIA. Atto Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 25.02.2008, Rep. 77.750/26.178. A favore del CREDITO FONDIARIO S.P.A. e contro **** Omissis ****. Mutuo fondiario concesso per Euro 96.000,13 in anni 30. Iscrizione per Euro 192.000,00. Grava sull'appartamento in Comune di Montelanico, Via della Libertà n. 11, piano quarto, int. 11, censito in Catasto al foglio 23, part. 158, sub. 15 [iscritta per errore sul subalterno 15 invece che sul subalterno 14].

- FORM. 828 del 18.11.2016: IPOTECA VOLONTARIA. Atto Notaio Alessandro Bonanni di Roma del 28.10.2016, Rep. 4.401/2.161. A favore della BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. e contro **** Omissis ****, di stato civile libero. Mutuo fondiario concesso per Euro 99.858,13 in anni 25 al tasso d'interesse del 1,650% nominale annuo. Iscrizione per Euro 200.000,00. Grava sull'appartamento in Comune di Montelanico, Via della Libertà n. 11, pia-quarto, int. 11, censito in Catasto al foglio 23, part. 158, sub. 15.

DALLA DICHIARAZIONE DEL NOTAIO - CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOCATASTALE

— Ipoteca volontaria n. 828 del 18/11/2016 FAVORE:

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SOCIETA' PER AZIONI con sede in Milano, (domicilio ipotecario » I eletto: VELLETRI, VIA ULDERICO MATTOCCIA 6) e' CONTRO: Scarfagna Stefano nato a Colleferro (RM) il 04/01/1968; per Euro 200.000,00 di cui Euro 99.858,13 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito Bonanni Alessandro, Notaio in Roma, in data 28/10/2016 rep.4401/2161.

— Ipoteca volontaria n. 238 del'28/02/2008 FAVORE: Credito Fondiario Spa con sede a Roma, (domicilio ipotecario eletto: c/o la sua sede a Roma, Via Cristoforo Colombo n.80) e CONTRO: Cortellessa Flora nata a Cassino il 02/10/1978 e Raimondi Benito nato a Taranto il 10/11/1976; per Euro 192.000,00 di cui Euro 96.000,13 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Caparrelli Piercarlo, Notaio in Velletri, in data 25/02/2008 rep.77750/26178. (Iscritta per errore sul-subalterno 15 invece che sul subalterno 14)

— Pignoramento Immobiliare n. 3511 del 17/10/2019

FAVORE: UBI BANCA S.P.A. con sede in Bergamo, (Richiedente: UBI BANCA S.P.A., PIAZZA VITTORIO . VENETO N.8, BERGAMO) e CONTRO: Scarfagna Stefano nato a Colleferro (RM) il 04/01/1968, Pubblico Ufficiale: U.n.e.p. C/o Il Tribunale Di Velletri, in data 13/09/2019 rep.6048/2019.



(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte). Perugia, 29 ottobre 2019

NORMATIVA URBANISTICA

Inserito nel Piano di Fabbricazione di Montelanico nella Zona "B" di Completamento

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Licenza Edilizia in data 29/12/1972 al Sig. Martella Marcello
Collaudo delle opere in c.a. del 10/06/1978
Autorizzazione di Abitabilità del 23/09/1976

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 la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima Autorizzazione, tranne che la chiusura e l'apertura di una porta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.608,38



Confronta l'allegato del rendiconto nn. 07,08,09 dell'Amministratore del condominio per gli anni 2018 e 2019

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** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4

Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anziché 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anziché 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri. Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue: - Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87. Si precisa che (* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016) (nelle Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15) SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO NEGLI ATTI "ISCRITTA SUL SUBALTERNO 15 INVECE CHE SUL SUBALTERNO14".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 158, Sub. 15, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 231.660,00

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, 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.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTESI E CRITERI DI STIMA: La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Montelanico a ridosso del



centro, come si evince dalla planimetria aerea, con sufficienti servizi, e l'immobile si trova discrete condizioni di manutenzione

- 1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"
- 2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

" Nel Comune di Montelanico (Rm) in Via della Libertà n.11

Appartamento di civile abitazione posta al piano sottotetto quarto (Piano 4°) senza ascensore, distinto con il numero interno 15 catastale ma 14 sulla porta di ingresso, composto da cinque vani catastali, ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e tre camere, censita al N.C.E.U. del Comune di Montelanico al foglio 23, particella 158 sub 15, categ. A/2, cl. 4, vani 5 rendita catastale Euro 309,87, confinante con interno 14 catastale e 15 sulla porta, scale condominiali, piazzale condominiale, salvo altri.

. Immobile libero • È una abitazione con una superficie catastale mq. 161,00 e escluse le aree scoperte catastali mq. 156,00 comprensiva del balcone. • La costruzione ha documenti urbanistici in Comune di Montelanico (Roma) e l'autorizzazione è di data 1972 ed in discrete condizioni di manutenzione ma da ristrutturare con manutenzione ordinaria;

• VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE - Criterio di Stima adottato : VALORI tratti da fonti ufficiali e da agenzie immobiliari

Visto che nel

1) - IMMOBILIARE.IT. Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²) per gli immobili in vendita a Montelanico è stato richiesto un prezzo pari a €. 1.275,00 per metro quadro. .

2) - IL BORSINO IMMOBILIARE QUOTAZIONE MEDIA 1.289,00 €

3) - UFFICIO DELLE ENTRATE: ANNO 2019- SEMESTRE 1

Comune: Montelanico Fascia/zona: Centro abitato :Abitazioni civili

Valore Mercato medio (€/mq) 1.450,00

Valori Locazione (€/mq x mese) €5

4) VALORI MEDI RICAVALI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI SIA LOCALI CHE DA WEB: €1.275,00

VALORE MEDIO DELLE INDAGINI SUL WEB: €. 1.325,00

A) - STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI Per eseguire la stima analitica si è reso necessario eseguire il reddito del bene.

Visti i mq. netti convenzionali Considerato che l'immobile non è facilmente vendibile, dato delle agenzie, Assumendo come equo e sicuro - un tasso di capitalizzazione di $r = 0,03$ -

un affitto/mq/mese: €5,00 mq./mese x mq.(convenzionali) 171,60 = €. 858,00 considererò :

A) - Fitto lordo medio annuo di libero mercato ricavabile dall'immobile e desunto dalla comparazione con altri immobili:

€.858,00/mese x 12 = €. 10.296,00 - -

a detrarre le spese medie annue del 35%:

6% lavori per lavori straordinari;

25% tasse;

2% sfitti e insolubilità;

2% spese di gestione

B) - Fitto netto €. 6.692,00



C) - Valore capitale / r = Fitto netto= €. 6.692,00/0,03 = €.223.080,00
 Probabile Valore di mercato considerata la sua consistenza €.223.080,00

B) STIMA SINTETICA COMPARATIVA: secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare, Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq. 171,60 categoria catastale A/2 piano quarto

Valore OMI min medio. €. 1.275,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1.450,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove $K = [K1 (\text{superfici}) + 3 \times K2(\text{piano})] : 4$

$K1: \text{mq } 161,00 = 0,8$ e $K2: P. 4^\circ = 0,8$: $K = [0,8 + 3 \times 0,8] / 4 = 0,80$

VALORE normale unitario = €.1.275,00 + (€. 1.450,00 - €. 1.275,00) x 0,8= €. 1.400,00

VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 1.400,00 x 171,60 mq. (superficie Tot. Convenzionale) = €.240.240,00

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE €.240.240,00

C)- Valore Complessivo: MEDIA tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo Facendo la media tra i due valori ottenuti , la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio

Abitazione (€.223.08,00 + €. 240.240,00) : 2 = €.231.660,00

VALORE DI MERCATO MEDIO USATO DELL'ABITAZIONE SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE €.231.660,00 Corrispondente

€. 1.350,00/mq.

Come conseguenza delle considerazioni su esposte, la somma di €.231.660,00 con un valore al mq. di €. 1.350,00/mq.

(Euroduecentotrentunomilaseicentosessanta/00)equivale al il più probabile valore medio attuale di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4	171,60 mq	1.350,00 €/mq	€ 231.660,00	100,00%	€ 231.660,00
Valore di stima:					€ 231.660,00



Valore di stima: € 231.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PIANO IV° SENZA ASCENSORE e Spese condominiali insolute	30,05	%

Valore finale di stima: € 162.046,17

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.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTESI E CRITERI DI STIMA: La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Montelanico a ridosso del centro, come si evince dalla planimetria aerea, con sufficienti servizi, e l'immobile si trova discrete condizioni di manutenzione

- 1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"
- 2) - "STIMA SINTETICA COMPARATIVA".

" Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri.

Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue:

- Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87.

Si precisa che

(* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016)

(nell Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15)

. Immobile libero •È una abitazione con una superficie catastale mq. 161,00 e escluse le aree scoperte



catastali mq. 156,00 comprensiva del balcone. • La costruzione ha documenti urbanistici in Comune di Montelanico (Roma) e l'autorizzazione è di data 1972 ed in discrete condizioni di manutenzione ma da ristrutturare con manutenzione ordinaria;

•VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE - Criterio di Stima adottato : VALORI tratti da fonti ufficiali e da agenzie immobiliari

Visto che nel

1) - IMMOBILIARE.IT. Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/mq²) per gli immobili in vendita a Montelanico è stato richiesto un prezzo pari a €. 1.275,00 per metro quadro. .

2) - IL BORSINO IMMOBILIARE QUOTAZIONE MEDIA 1.289,00 €

3)- UFFICIO DELLE ENTRATE: ANNO 2019- SEMESTRE 1

Comune: Montelanico Fascia/zona: Centro abitato :Abitazioni civili

Valore Mercato medio (€/mq) 1.450,00

Valori Locazione (€/mq x mese) €.5

4) VALORI MEDI RICAVATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI SIA LOCALI CHE DA WEB: €.1.275,00

VALORE MEDIO DELLE INDAGINI SUL WEB: €. 1.325,00

A)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI Per eseguire la stima analitica si è reso necessario eseguire il reddito del bene.

Visti i mq. netti convenzionali Considerato che l'immobile non è facilmente vendibile, dato delle agenzie, Assumendo come equo e sicuro - un tasso di capitalizzazione di $r = 0,03$ -

un affitto/mq/mese: €.5,00 mq./mese x mq.(convenzionali) 171,60 = €. 858,00 considererò :

A)- Fitto lordo medio annuo di libero mercato ricavabile dall'immobile e desunto dalla comparazione con altri immobili:

€.858,00/mese x 12 = €. 10.296,00 - -

a detrarre le spese medie annue del 35%:

6% lavori per lavori straordinari;

25% tasse;

2% sfitti e insolubilità;

2% spese di gestione

B) - Fitto netto €. 6.692,00

C) - Valore capitale / $r = \text{Fitto netto} = \frac{€. 6.692,00}{0,03} = €.223.080,00$

Probabile Valore di mercato considerata la sua consistenza €.223.080,00

B) STIMA SINTETICA COMPARATIVA: secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 - Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€.tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq. 171,60 categoria catastale A/2 piano quarto

Valore OMI min medio. €. 1.275,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1.450,00/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K

Dove $K = [K1 (\text{superfici}) + 3 \times K2 (\text{piano})] : 4$



K1: mq 161,00 = 0,8 e K2: P. 4° = 0,8 : K = [0,8 + 3 x 0,8] / 4 = 0,80
VALORE normale unitario = €.1.275,00 + (€. 1.450,00 - €. 1.275,00) x 0,8= €. 1.400,00
VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 1.400,00 x 171,60 mq. (superficie Tot. Convenzionale) =
€.240.240,00
VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE €240.240,00

C)- Valore Complessivo: MEDIA tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo. Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile
Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio
Abitazione (€.223.08,00 + €. 240.240,00) : 2 = €.231.660,00
VALORE DI MERCATO MEDIO USATO DELL'ABITAZIONE SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE
€.231.660,00 Corrispondente
€. 1.350,00/mq.

Come conseguenza delle considerazioni su esposte, la somma di €.231.660,00 con un valore al mq. di €. 1.350,00/mq.
(Euroduecentotrentunomilaseicentossessanta/00)equivale al il più probabile valore medio attuale di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima.

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.

Albano Laziale, li 17/04/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestroni Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA
- ✓ N° 2 Altri allegati - GIURAMENTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 4 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE ALA FORZA PP
- ✓ N° 4 Altri allegati - RICHIESTA FFPP
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - COMPRAVENDITA
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - PLANIMETRIA DI PROGETTO



- ✓ N° 7 Google maps - FOTO AEREA
- ✓ Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA
- ✓ N° 10 Altri allegati - COLLAUDO
- ✓ N° 11 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA'
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - ESTRATTO FOGLIO CATASTALE
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - STRALCIO ACCATASTAMENTO
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - ACCATASTAMENTO
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - VISURE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4

Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri. Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue: - Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87. Si precisa che (* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016) (nelle Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15) SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO NEGLI ATTI "ISCRITTA SUL SUBALTERNO 15 INVECE CHE SUL SUBALTERNO14".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 158, Sub. 15, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Inserito nel Piano di Fabbricazione di Montelanico nella Zona "B" di Completamento

Prezzo base d'asta: € 162.046,17



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.046,17

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via Della Libertà n.11, interno 14, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 158, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	171,60 mq
Stato conservativo:	Non risultando mai abitato dall'esecutato dopo l'acquisto, sotto il tetto ha bisogno di manutenzione generale.		
Descrizione:	Nel Comune di Montelanico in Via della Libertà n. 11, appartamento al piano quarto con il numero sul posto interno 14 (anzichè 15), di vani catastali 5 (cinque), confinante con appartamento interno 15 (anzichè 14), vano scala e piazzale condominiale salvo altri. Il tutto risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Montelanico (RM) come segue: - Foglio 23, - particella 158 sub. 15, Via Della Libertà n. SC, P. 4, interno 14 * categoria A/2, Cl. 4, vani 5, Superficie Catastale mq. 161, escluse le aree scoperte mq. 156, Rendita Catastale Euro 309,87. Si precisa che (* nelle Visure delle Variazioni catastali del 13/10/2011 e del 09/11/2015 risulta sub 15, interno 14, come anche nell'Atto di compravendita del 28/10/2016) (nelle Visure Variazioni catastali del 17/05/2010 risulta sub 15, interno 15) SI RIPORTA QUANTO DESCRITTO NEGLI ATTI "ISCRITTA SUL SUBALTERNO 15 INVECE CHE SUL SUBALTERNO14".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Isrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VELLETRI il 28/02/2008
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 238
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.000,13

