
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martini Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2018 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 | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 6 |
| Regolarità edilizia..... | 6 |
| Stima / Formazione lotti | 7 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta | 10 |
| Lotto Unico | 10 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2018 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00 | 11 |

INCARICO

In data 26/04/2018, il sottoscritto Arch. Martini Simone, con studio in Via Frascati, 68 - 00040 - Monte Porzio Catone (RM), email architettosmartini@libero.it, PEC s.martini.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6531744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1

DESCRIZIONE

Il bene oggetto dell'esecuzione è sito a Monte Compatri (Rm) in via Cavour n.50, è un fabbricato categoria A/3 ad uso civile abitazione, è un edificio autonomo cielo/terra, con lastrico solare sovrastante, corte annessa di pertinenza esclusiva, composto di 4,5 vani catastali. E' censito in catasto fabbricati al Foglio 31, particella 288, sub 1.

Lo scrivente c.t.u. ha visionato l'immobile in data 19/7/2018 (All.1 verbale del sopralluogo). Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 (All.3).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione art.567 c.p.c. risulta completa come da Relazione del Professionista Delegato (All.4).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutata è titolare del bene in argomento in virtù dell'Atto di acquisto Notaio Di Fazio del 10/6/2010 repertorio n.96361 raccolta n.10148 (cfr. Atto di provenienza All.3).

CONFINI

Il bene in argomento confina con la via Cavour, con la particella 229 e con la particella 1123, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------------------------|
| Abitazione | 32,00 mq | 35,00 mq | 1,00 | 35,00 mq | 3,00 m | terra |
| Cortile | 5,00 mq | 6,00 mq | 0,30 | 1,80 mq | 0,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 2,00 mq | 2,50 mq | 0,25 | 0,63 mq | 0,00 m | terra |
| Abitazione | 21,00 mq | 23,00 mq | 1,00 | 23,00 mq | 3,00 m | primo interrato |
| Balcone scoperto | 2,80 mq | 3,20 mq | 0,25 | 0,80 mq | 0,00 m | primo interrato |
| Cantina | 16,00 mq | 18,00 mq | 0,20 | 3,60 mq | 2,80 m | secondo interrato |
| Cortile | 80,00 mq | 90,00 mq | 0,18 | 16,20 mq | 0,00 m | secondo interrato |
| Balcone scoperto | 40,00 mq | 43,00 mq | 0,10 | 4,30 mq | 0,00 m | piano primo lastrico solare |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 85,33 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 85,33 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 (All.3).

Le difformità non sono sanabili.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a sostenere le spese necessarie per la rimozione delle difformità e per il ripristino come da planimetria catastale All.2. Tali spese a carico dell'aggiudicatario si stimano nella misura minima di E.28.000,00 salvo imprevisti.

Si descrive l'appartamento come rappresentato nella planimetria catastale (cfr. All.2). E' di categoria A/3 ed è così composto: piano terra, abitazione, con due camere, un bagno, una piccola corte di

ingresso sul lato nord che affaccia sulla via Cavour, e un balcone che affaccia a sud; detto piano terra è collegato con una scala interna al sottostante primo piano interrato, abitazione, dove si trova il soggiorno, una cucina e un balcone che affaccia a sud; detto primo piano interrato è collegato con una scala esterna al sottostante piano secondo interrato costituito da una cantina e da una corte; detto piano terra a quota via Cavour è collegato esternamente al sovrastante piano primo lastrico solare con una piccola scala in ferro poggiata su detto balcone lato sud (attualmente è in pessime condizioni detto collegamento tra il piano terra quota via Cavour e il lastrico solare).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si allega visura storica catastale (All.5).
 Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-----------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 31 | 288 | 1 | | A3 | 1 | 4,5 vani | | 302,13 | T-S1-S2-1 | |

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale.
 Ad oggi non risulta depositata la Nota di Trascrizione, come rilevato anche nella Relazione del Professionista Delegato All.4.

PRECISAZIONI

Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 All.3).

Le difformità non sono sanabili.

L'aggiudicatario dovrà provvedere e sostenere le spese necessarie per la rimozione delle difformità e per il ripristino come da planimetria catastale All.2. Tali spese a carico dell'aggiudicatario si stimano nella misura minima di E.28.000,00 salvo imprevisti. Di tali spese si è tenuto conto nella stima del valore del bene.

Non vi è prova che sia stato notificato l'avviso ex art. 498 cpc alla Banca Monte Paschi Siena (creditore ipotecario).

Non risulta depositato l'originale della Nota di Trascrizione del Pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Complessivamente lo stato conservativo è di livello scarso.

Si è verificato che internamente le condizioni di manutenzione sono molto scarse al piano terra quota via Cavour, e normali agli altri piani. In particolare la camera lato sud al piano via Cavour presenta abbondanti infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare e dalle pareti perimetrali esterne.

Esternamente le condizioni di manutenzione sono molto scarse sia per quanto riguarda le pareti perimetrali sia per quanto riguarda la copertura. (cfr. documentazione fotografica All.6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piano terra dell'appartamento ha le finestre sul lato nord e sul lato sud.

Il piano primo interrato e il piano secondo interrato hanno le finestre esposte soltanto a sud.

Si tratta di una costruzione realizzata negli anni '50 del '900 con materiali modesti.

Le finiture interne sono di bassa qualità al piano via Cavour, e sono di qualità media nei due piani sottostanti.

Internamente le condizioni di manutenzione sono pessime al piano terra quota via Cavour, e normali agli altri piani.

Esternamente le condizioni di manutenzione sono molto scarse.

Cfr. pianta All.2 e cfr. documentazione fotografica All.6.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento è abitato dall'esecutata con la figlia minorenni (nata il 18/6/2002).

PROVENIENZE VENTENNALI

La provenienza ventennale è descritta nella Relazione del Professionista Delegato All.4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli sono indicate nella Relazione del Professionista Delegato (All.4) e nei relativi allegati presenti nel fascicolo telematico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; ed è stata dichiarata abitabile con Permesso di Abitabilità del 9 dicembre 1957.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1
Il bene oggetto dell'esecuzione è sito a Monte Compatri (Rm) in via Cavour n.50, è un fabbricato categoria A/3 ad uso civile abitazione, è un edificio autonomo cielo/terra, con lastrico solare sovrastante, corte annessa di pertinenza esclusiva, composto di 4,5 vani catastali. E' censito in catasto fabbricati al Foglio 31, particella 288, sub 1. Lo scrivente c.t.u. ha visionato l'immobile in data 19/7/2018 (All.1 verbale del sopralluogo). Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 (All.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.000,00
Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.
Il valore dell'appartamento nello stato di fatto attuale risulta di E.80.000,00; il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura.
Stima eseguita col procedimento "sintetico diretto" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Nell'eseguire la stima si è anche fatto riferimento, con gli

opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona: valore medio indicato dall'”Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate” (O.M.I.), Ente che, per autorevolezza e specificità, costituisce fonte attendibile. La quotazione (aggiornata secondo semestre 2017) è: min. E./mq.1.100,00 max. E./mq.1.650,00 valore unitario medio E./mq.1.375,00 (cfr. All.7).

Considerate le caratteristiche posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche produttive, le caratteristiche tecnologiche, le caratteristiche ambientali, e apportati gli opportuni adattamenti al valore unitario medio di riferimento, il bene in oggetto si stima: $E./mq.1.375,00 \times 0,92 = E./mq.1.265,00$.

$E./mq.1.265,00 \times mq.85,33 = E.107.942,45$ in cifra tonda E.108.000,00.

A tale valore stimato si sottrae il costo delle opere necessarie per il ripristino dell'immobile come da Atto di provenienza e come da planimetria catastale (Euro 28.000,00 a carico dell'aggiudicatario):

$E.108.000,00 - E.28.000,00 = E.80.000,00$.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1 | 85,33 mq | 0,00 €/mq | € 0,00 | | |
| | | | | Valore di stima: | € 80.000,00 |

Valore di stima: € 80.000,00

Valore finale di stima: € 80.000,00

Stima eseguita col procedimento “sintetico diretto” (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale.

Non vi è prova che sia stato notificato l'avviso ex art. 498 cpc alla Banca Monte Paschi Siena (creditore ipotecario).

Non risulta depositato l'originale della Nota di Trascrizione del Pignoramento.

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.

Monte Porzio Catone, li 15/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martini Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale del sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Relazione del Professionista Delegato
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura storica catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - quotazione valori immobiliari, fonte Ag. delle Entrate

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1
Il bene oggetto dell'esecuzione è sito a Monte Compatri (Rm) in via Cavour n.50, è un fabbricato categoria A/3 ad uso civile abitazione, è un edificio autonomo cielo/terra, con lastrico solare sovrastante, corte annessa di pertinenza esclusiva, composto di 4,5 vani catastali. E' censito in catasto fabbricati al Foglio 31, particella 288, sub 1. Lo scrivente c.t.u. ha visionato l'immobile in data 19/7/2018 (All.1 verbale del sopralluogo). Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 (All.3).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Monte Compatri (RM) - via Cavour 50, piano T, S1, S2,1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 288, Sub. 1, Categoria A3 | Superficie | 85,33 mq |
| Stato conservativo: | Complessivamente lo stato conservativo è di livello scarso. Si è verificato che internamente le condizioni di manutenzione sono molto scarse al piano terra quota via Cavour, e normali agli altri piani. In particolare la camera lato sud al piano via Cavour presenta abbondanti infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico solare e dalle pareti perimetrali esterne. Esternamente le condizioni di manutenzione sono molto scarse sia per quanto riguarda le pareti perimetrali sia per quanto riguarda la copertura. (cfr. documentazione fotografica All.6). | | |
| Descrizione: | Il bene oggetto dell'esecuzione è sito a Monte Compatri (Rm) in via Cavour n.50, è un fabbricato categoria A/3 ad uso civile abitazione, è un edificio autonomo cielo/terra, con lastrico solare sovrastante, corte annessa di pertinenza esclusiva, composto di 4,5 vani catastali. E' censito in catasto fabbricati al Foglio 31, particella 288, sub 1. Lo scrivente c.t.u. ha visionato l'immobile in data 19/7/2018 (All.1 verbale del sopralluogo). Lo stato di fatto attuale è difforme dalla planimetria catastale 13/5/2010 (All.2) ed è difforme da quanto indicato nell'Atto di provenienza 10/6/2010 (All.3). | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | L'appartamento è abitato dall'esecutata con la figlia minorenni (nata il 18/6/2002). | | |