
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Adriano, nell'Esecuzione Immobiliare n°5463/2021 del R.G.E.

contro

INCARICO

All'udienza del 12/09/2023, il sottoscritto Geom. Flavoni Adriano, con studio in Via Appia Sud, 95 - 00049 - Velletri (RM), email studioflavoni@libero.it, PEC adriano.flavoni@geopec.it, Tel. 06 9635012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2023 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 Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167 p.1°
- **Bene n°2**- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) - Viale Cavour n°3 p.t.

DESCRIZIONE

BENE N°1

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da: un unico locale con wc ed angolo cottura.

Il tutto per una superficie netta calpestabile lorda ragguagliata come superficie convenzionale, riportata nella tabella che segue sotto la voce "CONSISTENZA".

BENE N°2

Locale commerciale posto al piano terra, già utilizzato dall'esecutato in un monolocale abitativo dal 2012.

Nel 2006 è stato utilizzato in locale commerciale (pescheria).

Il tutto per una superficie netta calpestabile lorda ragguagliata come superficie convenzionale, riportata nella tabella che segue sotto la voce "CONSISTENZA".

Sull'atto di pignoramento sono stati indicati quattro immobili in Via delle Carrarecce n°52 Monte Compatri. Il compendio pignorato inerente la procedura 887/2011 non fa parte del presente giudizio di divisione, in quanto già in vendita con asta fissata al 10/04/2024.

Si specifica altresì che detto compendio risulta di proprietà del
quest'ultima eseguita congiuntamente all'ex marito e pertanto non proponibile il giudizio di divisione.

2 LOTTI

Il lotto n°1 è formato dal seguente bene:

- **Bene N°1-** Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167 p.1

Il lotto n°2 è formato dal seguente bene:

- **Bene n°2-** Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3 p.t.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

CONFINI

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

Confina con particelle 77, 79,80, distacco su Via Placido Martini, salvo altri.

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

Confina con la particella ex 346 da due lati ora 721, con Via Cavour e Via Placido Martini, salvo altri.

CONSISTENZA APPARTAMENTO VIA PLACIDO MARTINI N°167

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 38,00 mq | 45,00 mq | 1,00 | 45,00 mq | 2,80 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 45,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 45,00 mq | | |

CONSISTENZA LOCALE COMMERCIALE VIALE CAVOUR N°3

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Locale commerciale | 25,00 mq | 42,00 mq | 1,00 | 37,00 mq | 2,80m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 37,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 37,00 mq | | |

DATI CATASTALI APPARTAMENTO VIA PLACIDO MARTINI N.167

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | MU | 78 | 1 | | A/5 | 1 | 2 vani | 45 mq | € 53,71 | 1 | |

DATI CATASTALI LOCALE COMMERCIALE VIALE CAVOUR N.3

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 31 | 721 | 502 | | C/1 | 3 | 26 MQ | 37 MQ | € 675,42 | T | |

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

Le strutture portanti dell'immobile oggetto di procedura sono in muratura.

- finestre in alluminio monovetro
- Persiane in PVC
- Porta interna in legno tamburata (wc)
- Porta d'ingresso in PVC (chiusura normale)
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari: è presente solamente il wc
- Intonaco civile tinteggiato
- Piastre (n°2) non collegate ad alimentatore.

Impianti:

- idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.
- Elettrico sottotraccia sfilabile
- Riscaldamento assente

Si evidenziano tracce di umidità di risalita lungo la parete lato ingresso.

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

Le strutture portanti dell'immobile sono in muratura alla romana in blocchi di pietrone misto con solai in legno.

- grate metalliche e vetri
- Porte interne tamburate noce tanganica
- Porta d'ingresso grata metallica
- Pavimenti in monocottura
- Rivestimenti in ceramica
- Sanitari bianchi, rubinetteria metallica cromata
- Intonaco civile tinteggiato
- Split elettrici

Impianti:

-idrico e fognario collegato all'impianto pubblico comunale.

-Elettrico sottotraccia sfilabile

-Riscaldamento con split elettrici

Il locale risulta controsoffittato in cartongesso tinteggiato.

Il tutto evidenziato nel rilievo fotografico allegato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

L'immobile risulta libero, in uso da tutti i proprietari.

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

L'immobile al momento risulta libero, ma tenuto in possesso dall'esecutato Sig.

risulta divorziato.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

Sono consentiti lavori di ristrutturazione, ordinaria e straordinaria manutenzione e conservativi.

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

Sono consentiti lavori di ristrutturazione, ordinaria e straordinaria manutenzione e conservativi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

L'immobile risale ad epoca dei primi del 900 ed antecedenti, per tali epoche è da considerarsi legittima la struttura.

Nell'ufficio tecnico del Comune di Monte Compatri si sono riscontrati i seguenti documenti amministrativi:

-Nota di trascrizione del 18/12/1992

- C.I.L. per opere di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'appartamento del Novembre 2018

-Attestazione di esistenza e idoneità dell'allaccio allo scarico in pubblica fognatura del 18/12/2018

-Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) - soggetti coinvolti -

-Segnalazione certificata -agibilità -

-Certificato di idoneità statica dell'08/01/2019

-Dichiarazione di conformità in materia di superamento delle barriere architettoniche del 01/02/2019

Si è rilevata la C.I.L. per opere di manutenzione straordinaria a firma della Sig.ra De Vito Calista quale comproprietaria richiedente, l'elaborato tecnico è stato redatto dal Geom. Felici Flavio. In tale elaborato viene riportato l'indirizzo "Via Leandro Ciuffa n.121", mentre l'indirizzo attuale è Via Placido Martini n.167.

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

L'immobile risale ad epoca dei primi del 900 ed antecedenti, per tali epoche è da considerarsi legittima la struttura.

Nell'ufficio tecnico del Comune di Monte Compatri si sono riscontrati i seguenti documenti amministrativi:

-Elaborato grafico e relazione tecnica relativi al cambio d'uso da cantina a negozio del 03/11/2004.

-Permesso di Costruire n.58 del 03/11/2004

Si è rilevata una diversa distribuzione interna costituita dall'ampliamento del bagno, come riportato nel rilievo dello stato dei luoghi redatto dal sottoscritto.

Si fa presente altresì che sull'estratto di mappa non viene riportata la particella 731 ma la particella 346, per mancato aggiornamento catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Le aree su cui sono ubicati i fabbricati ed in particolare gli immobili stessi sono soggetti al vincolo paesaggistico ambientale tutelato dalla Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Bene N°1- Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Placido Martini n°167

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. Tale valore così ottenuto viene confrontato e mediato con quello sulla base della capitalizzazione dei redditi, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento in Monte Compatri (RM) -Via Placido Martini n.167 | 45,00 mq | 1.200,00 €/mq | € 54.000,00 | 1/2 | € 27.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 27.000,00 |

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 350,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(350,00 \times 12) = € 4.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 4.200,00 \times (-30\%) = € 2.940,00$$

capitalizzato al tasso del 4,5% esprime un valore:

$$a/r = € 2.940,00 / 4,5\% = 65.333,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$$€ 54.000,00 + 65.333,00 / 2 = € 59.666,50 \text{ arrotondato ad } € 60.000,00 \text{ (diconsi euro sessantamila/00).}$$

VALORE IMMOBILE € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/00).

QUOTA IN VENDITA € 60.000,00/2 = € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00)

Bene n°2- Locale commerciale ubicato a Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n°3

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. Tale valore così ottenuto viene confrontato e mediato con quello sulla base della capitalizzazione dei redditi, il tutto come riportato nel capitolo seguente.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 – Locale commerciale in Monte Compatri (RM) – Viale Cavour n.3 | 37,00 mq | 1.200,00 €/mq | € 44.400,00 | 1/4 | 11.100,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 11.100,00 |

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato e mediato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 350,00 mensili.

Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(350,00 \times 12) = € 4.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$$€ 4.200,00 \times (-30\%) = € 2.940,00$$

capitalizzato al tasso del 4,5% esprime un valore:

$$a/r = € 2.940,00 / 4,5\% = 65.333,00$$

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$$€ 44.400,00 + 65.333,00 / 2 = € 54.866,50 \text{ arrotondato ad } € 55.000,00 \text{ (diconsi euro cinquantacinquemila/00).}$$

VALORE IMMOBILE € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

QUOTA IN VENDITA € 55.000,00 / 4 = € 13.750,00 arrotondato ad € 14.000,00 (diconsi euro quattordicimila/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 22/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Adriano

ELENCO ALLEGATI IMMOBILE IN VIA PLACIDO MARTINI N.167

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato dei luoghi
- Rilievo fotografico
- Nota di trascrizione del 18/12/1992
- C.I.L. per opere di manutenzione straordinaria da eseguire all'interno dell'appartamento del Novembre 2018
- Attestazione di esistenza e idoneità dell'allaccio allo scarico in pubblica fognatura del 18/12/2018
- Comunicazione inizio lavori (C.I.L.) – soggetti coinvolti-
- Segnalazione certificata –agibilità-
- Dichiarazione di conformità in materia di superamento delle barriere architettoniche del 01/02/2019
- Certificato di idoneità statica dell'08/01/2019
- Verbale di sopralluogo

ELENCO ALLEGATI IMMOBILE IN VIALE CAVOUR N.3

- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Planimetria stato dei luoghi
- Rilievo fotografico
- Elaborato grafico e relazione tecnica relativi al cambio d'uso da cantina a negozio del 03/11/2004
- Permesso di Costruire n.58 del 03/11/2004
- Verbale di sopralluogo