
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 292/2018 del R.G.E.
promossa da

BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP. PER AZIONI

Codice Fiscale: 04781291002

via Martiri delle Fosse Ardeatine, n. 9

00049 Velletri (RM)

rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Giovanni - C.F. GVNNTN77C08L719M
con studio legale in Velletri via Virginia Vezzi, n. 11
email:
pec: antonio.giovannoni@oav.legalmail.it

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2018 del R.G.E.	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 28/09/2018, la sottoscritta Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino I Traversa - 00032 - Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, Tel. 06 97 19 478, Fax 06 97 19 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Con Atto di pignoramento immobiliare (Vedasi All. 1) notificato ex art. 140 cpc il 09 Luglio 2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 - Presentazione n. 2 - il 12.10.2018 al n. 4774 del R.G. e al n. 3561 del R.P., a favore di BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Velletri, Codice Fiscale: 04781291002 con sede in via Martiri delle Fosse Ardeatine, n. 9 - 00049 Velletri (RM) rappresentata e difesa dall'Avv. Antonio Giovanni - C.F. GVNNTN77C08L719M con studio legale in Velletri via Virginia Vezi, n. 11 pec: antonio.giovanoni@oav.legalmail.it (parte procedente) si richiede al Tribunale di Velletri l'esecuzione forzata, del seguente cespite, di proprietà della [REDACTED] e precisamente:

- APPARTAMENTO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1332 sub 1 (per la quota di 1/1)
- LOCALE DEPOSITO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1329 sub 1 (per la quota di 1/1)
- ENTE URBANO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1421 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1)
- TERRENO** Contrada Comune Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di 1/2)

DESCRIZIONE

Trattasi di un compendio costituito da n. tre fabbricati con giardino di pertinenza completamente fatiscenti, tanto che non è stato possibile accedere nell'interno e pertanto, la scrivente, ha eseguito il rilievo strumentale solo dell'esterno, come si evince dalla documentazione fotografica.

Dalla strada provinciale 600-via Ariana (in corrispondenza del Cimitero Monumentale di Velletri), attraverso Via del Cigliolo, dopo circa 400 metri, mantenendo la destra, si arriva a Via di Contrada Comune, dove, dopo circa 280 metri arriviamo ad una stretta strada interna, denominata sempre Via di Contrada Comune che, dopo circa 230 metri, ti immette in una altra strada sterrata che porta al compendio, oggetto della presente, dove il lotto non presenta la recinzione, affaccia direttamente su questa strada interna sterrata e non si comprende bene dove finisce il confine di una particella ed inizia quello dell'altra (Vedasi All. 2) .

Tutte e tre gli immobile in oggetto, sono inaccessibili in quanto trattasi di strutture in muratura, con tetto a doppia falda, infissi in legno, ma comunque tutto molto precario.

SOPRALLUOGO:

In data 06.04.2019 alle ore 17:00 (Vedasi All. 3A) la scrivente, previa raccomandata inviata il 04.03.2019 e successivo accordo telefonico, si è recata presso gli immobili, oggetto della presente, per eseguire il rilievo strumentale e fotografico.



Alla presenza della [REDACTED], la scrivente ha eseguito il sopralluogo, strumentale e fotografico, come da Verbale allegato alla presente (Vedasi All. 3B).

LOTTO UNICO

Il compendio, oggetto della presente, è costituito da:

1. Un **PICCOLO APPARTAMENTO** (P.T.-1), costituito da soggiorno con piccolissimo bagno al piano terra, una camera al piano primo, a cui si accede attraverso una scala esterna in ferro, e due piccoli ripostigli sempre con accesso esterno; annesso alla U.I.U. in questione vi è un magazzino (P.T.) distaccato di circa 9 metri dal fabbricato in questione;
2. In adiacenza al fabbricato, di cui in precedenza, vi è l'altra U.I.U. costituita da un **LOCALE MAGAZZINO** con annesso ripostiglio con accesso esterno
3. **VARI TERRENI** di cui alcuni sono aree di transito (Part. 1420-1417-1130-11-31) a disposizione anche di altri proprietari, essendo aree prive di recinzione, altri (Part. 1136-1330-35) sono catastalmente ben definiti ma di cui è poco visibile la delimitazione

LA NATURA E LA COSTITUZIONE DELLE SINGOLE U.I.U. E DEI VARI TERRENI HA FATTO RITENERE OPPORTUNO ALLA SCRIVENTE, COSTITUIRE UN UNICO LOTTO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

I beni pignorati consistono, esclusivamente, in beni per i quali la documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea, oltre che, completa. Nel fascicolo della procedura, infatti è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale: separazione legale dei beni

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] (**Proprietà 1/1**)

Si allega a tal fine:

- Certificato Notarile redatto dall'Avv. Antonio GIOVANNI (Vedasi All.to n.4A)
- Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Luciana CHIACCHIA (Vedasi All.to n.4B)

CONFINI

Le particelle su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confinano con via Fontana Marcaccio e via Contrada di Comune.



CONSISTENZA RILEVATA ALLO STATO DI FATTO (VEDASI ALL.TO N.5)

SI PRECISA CHE LO STATO CONSERVATIVO DEI FABBRICATI E' COSI' FATISCENTE DA NON PERMETTERE L'ACCESSO NEL LORO INTERNO, PERTANTO VIENE REDATTA, UNA PROBABILE STIMA, CONSIDERANDO IL SOPRALLUOGO A VISTA, E, PRENDENDO COME SUPERFICIE COMMERCIALE, QUELLA DESUMIBILE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE, PRESENTE IN BANCA DATI, CONFRONTATA CON IL RILIEVO ESTERNO ESEGUITO DALLA SCRIVENTE.

SI PRECISA, SOLAMENTE, CHE TRATTASI DI FABBRICATI IN PIETRA (Vedasi Documentazione fotografica n. All. 6).

In occasione del sopralluogo la scrivente, avendo notato delle piante di olivo, ha richiesto al Sig. [REDACTED] (fratello dell'esecutata), presente al sopralluogo, quante fossero le piante di olivo; il Sig. [REDACTED] ha risposto che erano presenti circa 50 piante ma, vista la non precisa delimitazione dei lotti, la scrivente non ha potuto verificare e quantificare il numero preciso delle piante, pertanto non verranno prese in considerazione, considerato anche l'esiguo numero, nella definizione del più probabile valore commerciale del compendio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Secondo la Documentazione Catastale allegata all'Atto di pignoramento (All.to n. 7) gli immobili, oggetto della presente, sono distinti al N.C.E.U. e al N.C.T. :

APPARTAMENTO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1332 sub 1 (per la quota di 1/1)
 LOCALE DEPOSITO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1329 sub 1 (per la quota di 1/1)
 ENTE URBANO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1421 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di 1/2)

A tal fine si allega:

- Estratto di Mappa Fg. 52 Part. 1332
- Elaborato Planimetrico Fg. 52 Part. 1332
- Planimetria e Visura APPARTAMENTO Fg. 52 Part. 1332 sub 1
- Planimetria e Visura LOCALE DEPOSITO Fg. 52 Part. 1329 sub 1
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1)
- Visura TERRENO Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di 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
	52	1332	1		A4	4	3.5	84 MQ	198.84	T-1	
	52	1329	1		C2	3	60 MQ		65.07	T.	
	52	1421			AREA URBANA		50 MQ				

CATASTO TERRENI (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
52	35				CANNETO	2	00 19 45	10.55	4.52		
52	1131				SEMINATIVO	2	00 01 46	0.60	0.45		
52	1136				VIGNETO	2	00 03 70	5.25	3.06		
52	1417				VIGNETO	2	00 04 07	5.78	3.36		
52	1330				VIGNETO	2	00 22 00	31.25	18.18		
52	1130				SEMINATIVO	2	00 00 60	0.25	0.19		

Corrispondenza catastale

Confrontando lo stato di fatto, con le planimetrie presenti in Banca Dati del Catasto, la scrivente relaziona quanto segue:

LOTTO UNICO:

DESTINAZIONE:

PICCOL APPARTAMENTO con annessi LOCALI DEPOSITI E RIPOSTIGLI e TERRENI

DIFFORMITA' RILEVATE:

LA U.I.U. CONTRADDISTINTA PRESSO IL N.C.E.U. CON LA PART. 1332 E' COSTITUITA DA DUE FABBRICATI STACCATI CHE, DALL'ELABORATO PLANIMETRICO, RISULTANO GRAFFATI CON LA PART. 1330.

DALL'ESTRATTO DI MAPPA, INVECE UNA PARTE DEL FABBRICATO, IN OGGETTO, RISULTA INVECE CONTRADDISTINTA CON LA PART. 1331 CHE, AL CATASTO FABBRICATI RISULTA COME ENTE URBANO, MENTRE AL CATASTO TERRENI NON VI E' NESSUNA CORRISPONDENZA.

QUINDI OCCORRE ALLINEARE IL CATASTO FABBRICATI AL CATASTO TERRENI.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Preso atto del Certificato Notarile redatto dall'Avv. Antonio GIOVANNINI (Vedasi All.to n.4A) si relaziona quanto segue:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Notaio Elena PERONE PACIFICA del 29.12.2011 Rep. 13199/6571 – Presentazione n. 16 del 09.01.2012 - R.G. 121 R.P. 89 in virtù della quale viene costituita a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], la seguente servitù:

“Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (ml 3.50), che si diparte da via Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a [REDACTED], sulle particelle distinte in catasto terreni con i mappali n. 32 e 1137, a ridosso della proprietà [REDACTED] e scende verso sud, occupando una parte della proprietà assegnata a [REDACTED], per metri lineari 1,75 (uno virgola settantacinque)(distinta con i mappali n. 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a [REDACTED] (distinta con i mappali numero 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnate a [REDACTED] si precisa inoltre che a ridosso di via di Fontana Marcaccio, il cancello di accesso, a tale viale, dovrà essere posizionato a minimo 5 (cinque) metri da detta strada, con una svasatura di minimo metri 5,50 (cinque virgola cinquanta) verso sud”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- *Struttura in pietra*
- *Copertura a doppia falda inclinata*

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 06.04.2019 la scrivente ha potuto verificare che gli immobili risultavano liberi in quanto inagibili.

PROVENIENZE VENTENNALI

Ai fini del titolo, in base al quale, il debitore esecutato, può dirsi proprietario, del bene oggetto di pignoramento, risulta, come riportato nella Relazione Preliminare (Vedasi All.to n.4B) dell' Avv. Luciana CHIACCHI:

Dall'esame della documentazione in atti sussiste la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'Atto di divisione a rogito del Notaio Giuseppe PELLONI di Velletri del 28.01.1967 rep. 5541 trascritto il 24.02.1967 ai nn 2254/1633 con cui i germani [REDACTED] si attribuivano la piena proprietà dei fondi di terreno (oggetto di esecuzione) su parte dei quali poi è stato realizzato l'immobile sottoposto a pignoramento.

Le iscrizioni risultano regolari.

Gli immobili pignorati (bene personale proveniente da donazione) risultano essere nella proprietà dell'esecutata così come individuati nell'atto di pignoramento in virtù di Atto di divisione a rogito del Notaio PERONE PACIFICO Elena di Roma del 29.12.2011 rep.6571 trascritto il 09.01.2012 ai nn. 120/88.

E' necessario eseguire gli avvisi nei confronti del comproprietario dell'immobile descritto al nr.10 dell'atto di pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedasi a tal fine:

1. il Certificato Notarile redatto dall'**Avv. Antonio GIOVANNI** (Vedasi All.to n.4A)
2. la Relazione Preliminare redatta dall' **Avv. Luciana CHIACCHI** (Vedasi All.to n.4B)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente nel Comune di Velletri l'area, in oggetto, ricade:
 parte in: ZONA G: Aree Private a verde Sottozona - G6 Verde Privato Diffuso
 parte in: Recupero Urbanistico

come si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 30.04.2019 (Vedasi All.to n. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti (Vedasi All.to n. 9), presentata al protocollo del Comune, in data 04.04.2019 prot. 18581 dalla scrivente, si è accertato che agli atti del Comune "*NON SI TROVA NULLA*" come dichiarato verbalmente dal tecnico dell'Ufficio Tecnico e scritto a mano libera sulla richiesta inoltrata dalla scrivente.

LA SCRIVENTE HA PROVATO A VISIONARE LA CARTOGRAFIA DEL COMUNE DI VELLETRI (P.T.P.-PRG-C.T.R. ECC.) DISPONIBILE AL FINE DI INDIVIDUARNE UNA CHE RIPORTASSE LO STATO DI FATTO RISALENTE AGLI ANNI DAL 1960 AL 1970, MA SONO TUTTE PIU' RECENTI; PERTANTO NON E' IN GRADO DI STABILIRE, ALLA DATA DI OGGI, CON LA DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE, COMPRESI GLI ATTI DI PROVENIENZA, LA DATA DI REALIZZAZIONE

PERTANTO AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VERRA' PRESA IN CONSIDERAZIONE LA DESTINAZIONE D'USO E LE SUPERFICI RIPORTATE NELLE PLANIMETRIE CATASTALI CONSIDERATO CHE NELL'ATTO DEL 29.12.1984 REP. 33068 VIENE TRASFERITA "*UNA PORZIONE DI TERRENO CON SOVRASTANTI DUE FABBRICATI RURALI*"

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per i Vincoli vedasi Certificato destinazione urbanistica ALL. 8.

Per gli oneri condominiali non sono presenti.



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 all'immobile, oggetto della stima.

- ✓ **Bene Unico** costituito da n. 3 piccoli fabbricati (Residenziale e Locali deposito) completamente fatiscenti con terreni annessi.
- ✓ Trattasi di:
 Un **PICCOLO APPARTAMENTO** (P.T.-1), costituito da soggiorno con piccolissimo bagno al piano terra, una camera al piano primo, a cui si accede attraverso una scala esterna in ferro, e due piccoli ripostigli sempre con accesso esterno; annesso alla U.I.U. in questione vi è un magazzino (P.T.) distaccato di circa 9 metri dal fabbricato in questione;
 In adiacenza al fabbricato, di cui in precedenza, vi è l'altra U.I.U. costituita da un **LOCALE MAGAZZINO** con annesso ripostiglio con accesso esterno;
VARI TERRENI di cui alcuni sono aree di transito (Part. 1420-1417-1130-11-31) a disposizione anche di altri proprietari essendo aree prive di recinzione, altri (Part. 1136-1330-35) sono catastalmente ben definiti ma di cui è poco visibile la delimitazione.
- ✓ Identificati al Catasto Fabbricati e Terreni:
 APPARTAMENTO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1332 sub 1 (per la quota di 1/1)
 LOCALE DEPOSITO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1329 sub 1 (per la quota di 1/1)
 ENTE URBANO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1421 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di 1/2)
- ✓ L'immobile intestato a:
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 viene posto in vendita per il **diritto di 1/1**

PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

* * * * *



STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

- Agenzia del Territorio
- Agenzie Immobiliari locali
- Borsa Immobiliare di Roma
- Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che non vi sono offerte, per immobili simili;

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2018 – Semestre 1 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 900,00 MAX € 1.300,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,30 MAX. € 4,80

Considerando che trattasi di edificio realizzato prima degli anni ottanta e quindi non nuova costruzione, nonché lo stato conservativo dei fabbricati e la loro posizione, la scrivente ritiene opportuno considerare tra i due valori, il valore più basso:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo: € /mq 900,00

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo: € /mq 3,30



Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2019, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE
 Stato conservativo: NORMALE
 Valore Mercato (€/mq): MIN. € 938,00 MAX € 1.407,00
 Superficie (L/N): LORDA
 Valori Locazione (€/mq x mese): MIN. € -- MAX. € --

Considerando che trattasi di edificio realizzato prima degli anni ottanta e quindi non nuova costruzione, nonché lo stato conservativo dei fabbricati e la loro posizione, la scrivente ritiene opportuno considerare tra i due valori, il valore più basso:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo: € /mq 938,00

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
 € /mq (-- + -) / 2 = €/mq -



Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE I TRE VALORI MEDI DI MERCATO

€ (900,00 + 938,00) / 2 = € 919,00

ARROTONDATO AD 920,00 €/MQ.

Tenendo conto:

- ✓ della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:
 - ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
 - destinazione (abitazione, industriale...);
 - tipologia costruttiva.
- ✓ delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:
 - Posizionali estrinseche:
 - ubicazione del fabbricato
 - carattere della zona
 - accessibilità al centro
 - accessibilità al posto di lavoro
 - salubrità
 - amenità
 - servizi
 - Posizionali intrinseche:
 - panoramicità
 - orientamento
 - luminosità



- ✓ delle TECNOLOGIE:
 - grado di finimento
 - innovazione
 - età
 - stato di manutenzione e di conservazione
 - le condizioni statiche della struttura
 - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
 - le finiture
 - la sua destinazione in funzione dell'uso

- ✓ delle VALUTAZIONI DI DEPREZZAMENTO SOSTANZIALMENTE ORIENTATE AD ALCUNE CARATTERISTICHE:
 - di tipo fisico - strutturale
 - di tipo funzionale
 - di tipo ambientale
 - di tipo economico

- ✓ dei PUNTI DI MERITO:
 - Caratteri ambientali DISCRETE
 - Età e Stato di conservazione BUONO
 - Anno di ristrutturazione 2004
 - Qualità OTTIMA

AI FINI DEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, SI RELAZIONE QUANTO SEGUE:

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative:

- A. D.P.R. n. 138/98, allegato C
- B. Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari.

Destinazione	Piano	Superficie Lorda mq
APPARTAMENTO	terra	26.75
APPARTAMENTO	primo	26.75
TOTALE S.R.L.		53.50
RIPOSTIGLIO	terra	6.30
RIPOSTIGLIO	terra	5.50
RIPOSTIGLIO	terra	49.20
RIPOSTIGLIO	terra	10.20
LOCALE DEPOSITO	terra	50.50
TOTALE S.N.R.L.		121.70
TERRENO		5252
TOTALE TERRENO		5.252



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
SUPERFICIE RESIDENZIALE:		53.50	100%	53.50
LOCALI DEPOSITI/RIPOSTIGLI		121.70	20%	24.34
TERRENO	5252		**	107.04
Totale superficie convenzionale:				184.88
Incidenza condominiale:				0,00
Superficie convenzionale complessiva arrotondata a:				184.88 mq

****PER IL GIARDINO:**

$$\text{mq } 25 \times 10\% = \text{mq } 2.50$$

$$(\text{mq } 5252 - 25) \times 2\% = \text{mq } 104.54$$

$$\text{mq } 2.50 + \text{mq } 104.54 = \text{MQ } 107.04$$

pertanto abbiamo:

$$\text{Sup. Commerciale: mq } 184.88 \times 920,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 170.089,60$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, SECONDO QUESTO METODO DI STIMA, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 170.089,60.

* * * * *



STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

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

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

Tenendo conto dei valori suggeriti:

dalle AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI abbiamo	€ --- al mq/mese
dall'AGENZIA DELLE ENTRATE abbiamo:	€ 3.30 al mq/mese
dal BORSINO IMMOBILIARE abbiamo:	€ --- al mq/mese



Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(\text{mq } 184.88 \times 3.30 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 7.321,25$$

QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 7.321,25 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} R &= \text{€ } 7.321,25 \\ S &= 20\% \text{ di } R \end{aligned}$$

pertanto

$$\begin{aligned} S &= \text{€ } 7.321,25 \times 0,20 = \text{€ } 1.464,25 \\ R - S &= \text{€ } 7.321,25 - \text{€ } 1.464,25 = \text{€ } 5.857,00 \text{ (canone netto)} \end{aligned}$$



Capitalizzazione del canone netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 0,035$

€ 5.857,00 (canone netto) : 0,035 = € 167.342,81

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, SECONDO QUESTO METODO DI STIMA, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 167.342,81



Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

€ (170.089,60 + 167.342,81) : 2 = € 168.716,21



ai fini del più probabile valore di mercato del compendio, tenuto conto delle caratteristiche del sito tanto da considerare già il valore commerciale suggerito dalle fonti ufficiali, della presenza di circa 50 piante di olivo, della presenza della servitù, la scrivente ritiene opportuno, comunque, sottrarre una percentuale pari al 25% per:

- messa in sicurezza degli immobili
- spese per la realizzazione della recinzione del compendio
- rettifica catastale
- eventuali imprevisti

per cui avremo

€ 168.716,21 (valore immobile) - € 42.179,05 (detrazione) = **€ 126.537,15**

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

La stima analitica e sintetica, sopra elaborate, consentono alla sottoscritta di valutare il valore del compendio nel suo complesso, di cui alla procedura, in

€ 126.537,15

che si arrotonda ad € 126.000,00

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto



**PICCOLA ABITAZIONE (P.T-1) con annessi N. 2 LOCALI DEPOSITO (P.T.)
e TERRENO CIRCOSTANTE**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Quota in vendita	Totale
Bene Unico. FABBRICATI FATISCENTI con TERRENO CIRCOSTANTE siti in Velletri (RM) via Contrada di Comune	184.88 mq	100%	€ 126.000,00

Valore finale di stima: € 126.000,00

LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO PRECISARE QUANTO SEGUE:

TRATTASI DI UN COMPENDIO IN PESSIME CONDIZIONI TANTO DA ESSERE INACCESSIBILE, COSTITUITO DA N. 3 FABBRICATI CON TERRENO CIRCOSTANTE, RAGGIUNGIBILE, DALLA PUBBLICA STRADA, ATTRAVERSO UNA STRADA INTERPODERALE ABBASTANZA STRETTA.

LE CONDIZIONI IN CUI VERSANO GLI IMMOBILI e LE PROBILISPESE DA SOSTENERE per:

- la messa in sicurezza degli immobili
- la realizzazione della recinzione del compendio
- la rettifica catastale
- eventuali imprevisti

IL FATTO, COMUNQUE, CHE ALCUNE PARTICELLE, ALLA DATA DI OGGI, SONO UTILIZZATE COME STRADA DI TRANSITO PER IL RAGGIUNGIMENTO DI ALTRI LOTTI

FANNO RITENERE OPPORTUNO APPLICARE, AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI € 168.716,21 UN COEFFICIENTE RIDUTTIVO PARI AL 25%:

€ 168.716,21 meno il 25% = € 126.537,15

che si arrotonda ad € 126.000,00

QUALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

individuato a seguito della media tra il valore raggiunto con il metodo di stima analitico ed il valore raggiunto con il metodo di stima comparativo, nell'ambito dei quali, si è tenuto conto, non solo delle fonti ufficiali ma anche dell'indagine di mercato locale, nonché LE CONDIZIONI IN CUI VERSANO GLI IMMOBILI.

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.

Carpineto Romano, 01.06.2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
F.to Arch. Campagna Anna Maria



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Trascrizione verbale di pignoramento notificato
- ✓ N° 02 Inquadramento area di interesse
- ✓ N° 03 Comunicazione Sopralluogo, Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4A Certificato Notarile
- ✓ N° 4B Relazione Preliminare
- ✓ N° 05 Schema Planimetrico
- ✓ N° 06 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 07 Documentazione Catastale
- ✓ N° 08 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 09 Documentazione Comune



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- ✓ **Bene Unico** costituito da n. 3 piccoli fabbricati (Residenziale e Locali deposito) completamente fatiscenti con terreni annessi.
- ✓ Trattasi di:
 Un **PICCOLO APPARTAMENTO** (P.T.-1), costituito da soggiorno con piccolissimo bagno al piano terra, una camera al piano primo, a cui si accede attraverso una scala esterna in ferro, e due piccoli ripostigli sempre con accesso esterno; annesso alla U.I.U. in questione vi è un magazzino (P.T.) distaccato di circa 9 metri dal fabbricato in questione;
 In adiacenza al fabbricato, di cui in precedenza, vi è l'altra U.I.U. costituita da un **LOCALE MAGAZZINO** con annesso ripostiglio con accesso esterno;
VARI TERRENI di cui alcuni sono aree di transito (Part. 1420-1417-1130-11-31) a disposizione anche di altri proprietari essendo aree prive di recinzione, altri (Part. 1136-1330-35) sono catastalmente ben definiti ma di cui è poco visibile la delimitazione.
- ✓ Identificati al Catasto Fabbricati e Terreni:
 APPARTAMENTO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1332 sub 1 (per la quota di 1/1)
 LOCALE DEPOSITO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1329 sub 1 (per la quota di 1/1)
 ENTE URBANO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1421 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1)
 TERRENO Contrada Comune Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di 1/2)
- ✓ L'immobile intestato a:
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
- ✓ L'immobile viene posto in vendita per:
 il diritto di Proprietà al 100%
- ✓ Destinazione urbanistica:
 Secondo il PRG vigente nel Comune di Velletri l'area, in oggetto, ricade:
 parte in: ZONA G: Aree Private a verde Sottozona - G6 Verde Privato Diffuso
 parte in: Recupero Urbanistico

come si evince dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 30.04.2019



✓ Regolarità Urbanistica:

A seguito della richiesta di accesso agli atti, presentata al protocollo del Comune, in data 04.04.2019 prot. 18581 dalla scrivente, si è accertato che agli atti del Comune "NON SI TROVA NULLA" come dichiarato verbalmente dal tecnico dell'Ufficio Tecnico e scritto a mano libera sulla richiesta inoltrata dalla scrivente.

✓ Servitù presenti:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Notaio Elena PERONE PACIFICA del 29.12.2011 Rep. 13199/6571 - Presentazione n. 16 del 09.01.2012 - R.G. 121 R.P. 89 in virtù della quale viene costituita a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] la seguente servitù:

"Viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di metri lineari tre virgola cinquanta (ml 3.50), che si diparte da via Fontana Marcaccio e corre lungo il confine nord della proprietà assegnata a [REDACTED], sulle particelle distinte in catasto terreni con i mappali n. 32 e 1137, a ridosso della proprietà [REDACTED] e scende verso sud, occupando una parte della proprietà assegnata a [REDACTED] [REDACTED], per metri lineari 1,75 (uno virgola settantacinque)(distinta con i mappali n. 32 e 1137) ed una parte della proprietà assegnata a [REDACTED] (distinta con i mappali numero 1120 e 1121) fino ad arrivare alle particelle 1330 e 1421 assegnate a [REDACTED] si precisa inoltre che a ridosso di via di Fontana Marcaccio, il cancello di accesso, a tale viale, dovrà essere posizionato a minimo 5 (cinque) metri da detta strada, con una svasatura di minimo metri 5,50 (cinque virgola cinquanta) verso sud".

LE CONDIZIONI IN CUI VERSANO GLI IMMOBILI e LE PROBIL SPESE DA SOSTENERE per:

- la messa in sicurezza degli immobili
- la realizzazione della recinzione del compendio
- la rettifica catastale
- eventuali imprevisti

IL FATTO, COMUNQUE, CHE ALCUNE PARTICELLE, ALLA DATA DI OGGI, SONO UTILIZZATE COME STRADA DI TRANSITO PER IL RAGGIUNGIMENTO DI ALTRI LOTTI

FANNO RITENERE OPPORTUNO APPLICARE, AL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI € 168.716,21UN COEFFICIENTE RIDUTTIVO PARI AL 25% e stabile quale

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IL VALORE DI : € 126.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 476/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.000,00

PICCOLA ABITAZIONE (P.T-1) CON ANNESSI N. 2 LOCALI DEPOSITO (P.T.) e TERRENO CIRCOSTANTE			
Ubicazione:	Velletri via Contrada di Comune		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Piccola abitazione, Locali deposito e Terreno circostante <u>Identificato al catasto Fabbricati:</u> APPARTAMENTO Fg.52 Part.1332 sub1 (per la quota 1/1) LOCALE DEPOSITO Fg.52 Part.1329 sub1 (quota 1/1) ENTE URBANO Fg. 52 Part. 1421 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 35 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1131 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1136 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1420 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1417 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1330 (per la quota di 1/1) TERRENO Fg. 52 Part. 1130 (per la quota di ½)	Superficie commerciale	184.88 mq
Stato conservativo:	In occasione del sopralluogo, la scrivente ha potuto verificare lo stato conservativo del compendio, per quanto riguarda i fabbricati, sono apparsi INACCESSIBILI.		
Descrizione:	Un PICCOLO APPARTAMENTO (P.T.-1), costituito da soggiorno con piccolissimo bagno al piano terra, una camera al piano primo, a cui si accede attraverso una scala esterna in ferro, e due piccoli ripostigli sempre con accesso esterno; annesso alla U.I.U. in questione vi è un magazzino (P.T.) distaccato di circa 9 metri dal fabbricato in questione; In adiacenza al fabbricato, di cui in precedenza, vi è l'altra U.I.U. costituita da un LOCALE MAGAZZINO con annesso ripostiglio con accesso esterno; VARI TERRENI di cui alcuni sono aree di transito (Part. 1420-1417-1130-11-31) a disposizione anche di altri proprietari essendo aree prive di recinzione, altri (Part. 1136-1330-35) sono catastalmente ben definiti ma di cui è poco visibile la delimitazione. I fabbricati sono realizzati in pietra.		
Irregolarità:	A seguito della richiesta di accesso agli atti, presentata al protocollo del Comune, in data 04.04.2019 prot. 18581 dalla scrivente, si è accertato che agli atti del Comune "NON SI TROVA NULLA" come dichiarato verbalmente dal tecnico dell'Ufficio Tecnico e scritto a mano libera sulla richiesta inoltrata dalla scrivente.		
Servitù presenti:	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Notaio Elena PERONE PACIFICA del 29.12.2011 Rep. 13199/6571 - Presentazione n. 16 del 09.01.2012 - R.G. 121 R.P. 89 in virtù della quale viene costituita a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Gli immobili sono inaccessibili.		

