

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrociochi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

contro



## 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 .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10



## INCARICO

---

In data 03/04/2024, il sottoscritto Geom. Quattrococchi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), email internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrococchi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/04/2024 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 Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2 , piano T - S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto al piano terra composto dall'abitazione completa di un ampio giardino e distinta catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 7 e 501 tra loro graffati, con annesso locale deposito al piano S1 e distinto catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 5.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2 , piano T - S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

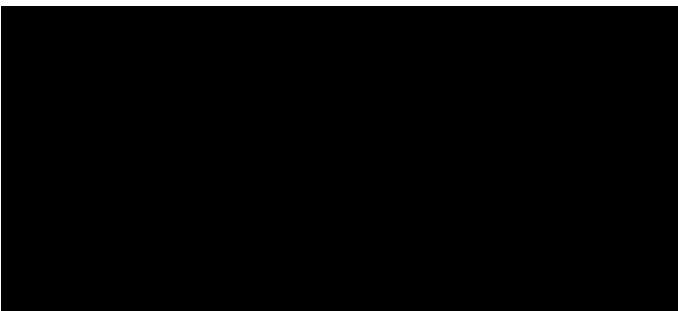
---

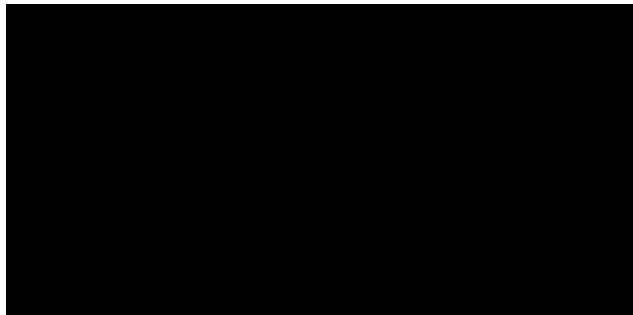
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

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





Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'abitazione confina frontalmente con via Strada Nona n.1 , con strada Ottava, con abitazione vicina distinta con il sub 2 al piano terra ed al piano interrato con il sub 4 - locale deposito.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	113,00 mq	1	113,00 mq	2,90 m	T
Deposito	114,15 mq	131,00 mq	0,20	26,20 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi visura storica allegata

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	15	321	501		A7	1	6 vani	113 mq	616,75 €	T	7
	15	321	5		C2	1	118	131 mq	73,13 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Le difformità rispetto alla planimetria catastale riguardano la scala interna, che allo stato attuale è stata modificata e non è più a chiocciola ed inoltre l'accesso al vano scala è direttamente all'interno dell'abitazione e non esternamente dal portico come riportato sia nell'ultimo titolo edilizio che si allega che nella planimetria catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in un scarso stato di conservazione poiché all'interno è presente molta umidità diffusa su tutte le pareti, la caldaia al momento risulta guasta e la finestra del bagno è rotta, nel senso che manca la parte in vetro del serramento, infatti per riparare l'interno dal freddo e dalle intemperie è stata chiusa la persiana ed internamente applicata una pellicola in plastica. Anche se sulle pareti non c'è grande presenza di macchie di muffa poiché i proprietari arieggiano spesso l'immobile e trattano ogni anno le pareti con disinfettanti e vernici opportune, il cattivo odore è percettibile in tutte le stanze; quindi possiamo dire che i muri dell'abitazione non sono perfettamente salubri.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il fabbricato risulta realizzato prevalentemente con struttura portante in C.A. e tamponature perimetrali in forati, mentre i solai sono in latero-cemento. Le pareti esterne sono tinteggiate di colore giallo ocra, le persiane sono in ferro, le finestre in PVC doppio vetro effetto legno, il portoncino d'ingresso è blindato, le porte interne sono in legno. Il portico all'ingresso è in legno con sovrastante copertura. I pavimenti sono in ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a tempera di colore bianco. Nella cucina le pareti sono rivestite con piastrelle per un'altezza di circa 2.00 mt. così come nei bagni ed alcune zone anche fino al soffitto.

L'impianto elettrico dell'appartamento è di tipo sfilabile e regolarmente funzionante, l'impianto idrico è collegato a quello comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia standard con finali ad elementi radianti, tale caldaia è adibita alla produzione di acqua calda sanitaria ma al momento risulta guasta e quindi da sostituire. L'appartamento sviluppa una superficie utile al piano terra di circa mq. 90,00 ed è così composto, entrando dal cancello pedonale su strada Nona n.1, saliamo qualche gradino per raggiungere il portico d'ingresso all'abitazione al piano terra rialzato. Entrando troviamo un'ampia zona soggiorno/pranzo da qui si passa dal disimpegno che porta alla cucina ai due bagni ed alle due camere da letto, da una porta finestra dalla cucina si esce sulla terrazza sul retro che presenta la pavimentazione in pessime condizioni; sia dalla zona d'ingresso che dal terrazzo sul retro si accede al giardino che misura circa mq. 434,00. Il piano interrato raggiungibile da scala interna tramite una zona filtro con accesso dalla zona giorno al piano terra, presenta due disimpegni e poi un unico grande ambiente deposito di circa mq. 90.58, da rifinire; è presente anche un altro accesso esterno tramite rampa carrabile su Strada Ottava ma tale passaggio risulta bloccato e quindi non utilizzabile. Tutta questa zona risulta piena di oggetti accatastati ed a livello di finiture risulta al grezzo. La finestra del bagno più grande è rotta ed anche la caldaia risulta guasta, è presente molta umidità diffusa in tutta l'abitazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai due esecutati e dai loro due figli minori.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Vedasi visura storica allegata

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno sul quale il fabbricato è stato realizzato fa parte secondo il P.R.G. di ZONE DI ESPANSIONE C4 - PERIMETRAZIONE "COLLE SPINA"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Concessione Edilizia in Sanatoria n.180/A del 25/07/2002  
SCIA prot. 6538 del 02/12/2014

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2 , piano T - S1  
Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto al piano terra composto dall'abitazione completa di un ampio giardino e distinta catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 7 e 501 tra loro graffati, con annesso locale deposito al piano S1 e distinto catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 5.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 321, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 15, Part. 321, Sub. 5, Categoria C2  
Valore di stima del bene: € 93.000,00  
Valore Capitalizzazione del reddito Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 450,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 5.400,00.  
Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 540,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 810,00, per quote sfritto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 27,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 1.377,00 e pertanto il reddito netto (reddito lordo - spese) sarà di € 3.483,00 annue.

Ritenendo opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito sul bene immobile sul tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 4 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V_{mercato} = 5.004,00 / 0,040 = € 93.825,00$ , tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia. Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 93.825,00.

Valore di mercato Come prima accennato la consistenza dell'abitazione è la seguente: immobile piano terra di mq. lorda 113,00, per un'altezza mt. 2,90 ed un piano interrato con una superficie lorda di mq. 128,00 per un'altezza mt. 3.00. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato in zona residenziale del Comune di Labico (Rm), si trova in uno scarso stato di manutenzione e conservazione. La stima della unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, che va subito evidenziato risulta molto vivace nella zona in cui è ubicato.

Dalle indagini effettuate si è operata una media dei prezzi correnti di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona e ciò al fine di stabilire il valore più prossimo al prezzo attuale di mercato, da ciò è risultato quanto segue:

- Vendita Abitazione: 700,00 €/m<sup>2</sup>
- Vendita deposito: 100,00 €/m<sup>2</sup>

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il valore di mercato della unità immobiliare oggetto di stima.

Valore di mercato stimato:

Locale commerciale: € 700,00 al mq. x 113,00 mq totali = € 79.100,00

Laboratorio: € 100,00 al mq. x 128,00 mq totali = € 12.800,00

VALORE DI MERCATO STIMATO: € 91.900,00

**MEDIA VALORI DI STIMA**

La media ricavata dalle due stime effettuate per il locale oggetto di perizia è la seguente:

- Valore per capitalizzazione del reddito € 93.825,00.

- Valore di mercato € 91.900,00

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 92.862,50 => 93.000,00

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esprime il parere che all'unità



immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimale sopra indicato e precisamente:  
€ 93.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2, piano T - S1	139,20 mq	0,00 €/mq	€ 93.000,00	100,00%	€ 93.000,00
				Valore di stima:	€ 93.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 13/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Quattrococchi Corrado





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2 , piano T - S1  
Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto al piano terra composto dall'abitazione completa di un ampio giardino e distinta catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 7 e 501 tra loro graffati, con annesso locale deposito al piano S1 e distinto catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 321, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 15, Part. 321, Sub. 5, Categoria C2  
Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale il fabbricato è stato realizzato fa parte secondo il P.R.G. di ZONE DI ESPANSIONE C4 - PERIMETRAZIONE "COLLE SPINA"



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 78/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Labico (RM) - via Strada IX n.1, interno 2 , piano T - S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 321, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 7 - Fg. 15, Part. 321, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	139,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in un scarso stato di conservazione poiché all'interno è presente molta umidità diffusa su tutte le pareti, la caldaia al momento risulta guasta e la finestra del bagno è rotta, nel senso che manca la parte in vetro del serramento, infatti per riparare l'interno dal freddo e dalle intemperie è stata chiusa la persiana ed internamente applicata una pellicola in plastica. Anche se sulle pareti non c'è grande presenza di macchie di muffa poiché i proprietari arieggiano spesso l'immobile e trattano ogni anno le pareti con disinfettanti e vernici opportune, il cattivo odore è percettibile in tutte le stanze; quindi possiamo dire che i muri dell'abitazione non sono perfettamente salubri.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di porzione di villino bifamiliare posto al piano terra composto dall'abitazione completa di un ampio giardino e distinta catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 7 e 501 tra loro graffati, con annesso locale deposito al piano S1 e distinto catastalmente al foglio 15 - p.lla 321 - sub 5.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai due esecutati e dai loro due figli minori.		

