

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quattrocchi Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 566/2018 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 566/2018 del R.G.E.....	10



## INCARICO

---

---

All'udienza del 16/01/2019, il sottoscritto Geom. Quattrociochi Corrado, con studio in Via Michelangelo, 28 - 00034 - Colferro (RM), e-mail internationalcorrado@tiscali.it, PEC corrado.quattrociochi@geopec.it, Fax 06 97236931, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Terra (Perizia già depositata)
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale artigianale posto al piano S1 del fabbricato con altro ampio locale commerciale al piano terra, per il quale è già stata depositata la perizia e identificato come lotto n.1.

Il locale artigianale posto al piano S1 è costituito da diversi ambienti, ma solo una piccola porzione all'ingresso ed un laboratorio alle sue spalle risultano agibili; mentre la maggior parte del locale risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Confina con traversa via delle Mole, altre particelle 365 e 1303.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	315,00 mq	345,00 mq	1,00	345,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>345,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>345,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato risulta composto da due piani, uno fuori terra e da un piano seminterrato. Il fabbricato presenta una struttura mista con sovrastante copertura a due falde con coppi e struttura in legno per una buona parte; la restante parte presenta una copertura piana con solaio in C.A. e la restante parte verandata, con lamiera con pendenza da un lato.

Il piano terra del fabbricato è adibito a locale commerciale, mentre quello seminterrato è adibito a locale artigianale.

Le pareti esterne sono tinteggiate di colore giallo chiaro e presentano nella parte più bassa delle zone usurate, soprattutto sul prospetto posteriore ed altre sul prospetto laterale da rifinire, presentando dei mattoni a vista.

Il locale artigianale al piano seminterrato è di grande metratura con una superficie lorda di circa mq. 345,00. Solo una porzione del locale artigianale risulta agibile e più precisamente la zona d'ingresso adibita a reception, uno spogliatoio completo di bagno e doccia ed un laboratorio, essi attualmente risultano in comodato d'uso gratuito alla "A.S.D. Dojo Zen". Per quello che riguarda la restante parte del locale essa risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro. Appena entrati nel locale dall'ingresso principale troviamo una zona reception di circa mq. 24,80 e h. 3,10, qui è presente una porta, non utilizzabile, poiché coperta da una tenda e da una scaffalatura che da, sul laboratorio sul retro con altri due accessi dall'esterno sui prospetti posteriori, oltre che da altre due porte all'interno del locale nella parte da completare; questo risulta di circa mq. 41,16 ed h. 3,50. Superata la zona d'ingresso, troviamo sulla sinistra un disimpegno di circa mq. 10,24 ed h. 3,20, che conduce a sinistra ad una stanza adibita a spogliatoio e zona massaggi di circa mq. 14,17, completa di bagno con doccia di circa mq. tot. 5,67 entrambi con h. 3,00. Frontalmente dal disimpegno si accede a tutta la zona da completare che risulta difficilmente praticabile, viste i molti oggetti accatastati quasi su tutta la superficie, la prima stanza è di circa mq. 39,35 ed h. 3,20, a destra troviamo l'altro ampio locale da completare di circa mq. 135,48 e h. 3,05 dal quale si accede ad altri vani accessori ed un piccolo bagno di servizio, per un tot. di circa mq. 23,86 con altezze diverse. Da questo ambiente si accede anche al laboratorio artigianale sul retro che con la porzione all'ingresso, sono le sole due zone utilizzate di tutto il locale artigianale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Si rimanda alla 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	
	3	507	505		C3	2	308	369 mq	1367,99 €	S1		

### **Corrispondenza catastale**

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, è stata rilasciata successivamente, dal comune di Albano Laziale, la concessione n. 2/85-S del 08/03/1995. Sono presenti delle difformità, poiché di fatto il locale artigianale risulta, per la maggior parte della superficie, da completare. Il piano terra non risulta più collegato al piano seminterrato con scala interna, poiché è stato murato l'accesso ad essa, come si può verificare dal vano scala presente al piano S1.

## PRECISAZIONI

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, è stata rilasciata successivamente, dal comune di Albano Laziale, la concessione n. 2/85-S del 08/03/1995. Sono presenti delle difformità, poiché di fatto il locale artigianale risulta, per la maggior parte della superficie, da completare. Servirà ripristinare il collegamento tra i due piani, quello seminterrato con il piano terra, presentando una S.C.I.A. presso il comune di Albano Laziale.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del locale artigianale è abbastanza buono per quello che riguarda la parte reception, disimpegno e lo spogliatoio con bagno. Il laboratorio sul retro, alle spalle dell'ingresso, anche se agibile risulta abbastanza in disordine. Per quello che riguarda tutto il resto del locale che risulta in fase di completamento, possiamo dire che è in pessimo stato di conservazione poiché oltre ad essere da completare presenta innumerevoli cose accatastate un pò dappertutto che rendono difficoltoso e pericoloso anche solo il passaggio in questi ambienti, inoltre in alcune zone (bagno vicino il vano scala ed aree adiacenti) sono presenti muffe ed infiltrazioni.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato risulta composto da due piani, uno fuori terra e da un piano seminterrato, quest'ultimo non è oggetto dell'esecuzione. La porzione dell'immobile oggetto dell'esecuzione è tutto il piano terra. Il fabbricato presenta una struttura mista con sovrastante copertura a due falde con coppi e struttura in legno per una buona parte; la restante parte presenta una copertura piana con solaio in C.A. e la restante parte verandata, con lamiera con pendenza da un lato.

Il piano terra del fabbricato è adibito a locale commerciale, mentre quello seminterrato è adibito a locale artigianale.

Le pareti esterne sono tinteggiate di colore giallo chiaro e presentano nella parte più bassa delle zone usurate, soprattutto sul prospetto posteriore ed altre sul prospetto laterale da rifinire, presentando dei mattoni a vista.

Il locale commerciale al piano terra, distinto come lotto N.1 e per il quale è già stata presentata perizia, ha una superficie lorda di mq. 525,00. Il locale artigianale al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq. 345,00. Solo una porzione del locale artigianale risulta agibile e più precisamente la zona d'ingresso adibita a reception, uno spogliatoio completo di bagno e doccia con pavimento in gres porcellanato color cotto e maiolicato per un'altezza di circa mt. 2,00 nel bagno; tutte le pareti di questi ambienti sono tinteggiate con colori pastello con effetto sfumato e di bianco così come i soffitti, troviamo dei pannelli decorativi all'ingresso. Anche il laboratorio alle spalle dell'ingresso risulta utilizzato, anche se le finiture sia dei pavimenti che delle pareti e soffitto risultano piuttosto vetuste. Questi sono attualmente utilizzati in comodato d'uso gratuito dalla "A.S.D. Dojo Zen". Per quello che riguarda la restante parte del locale essa risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere; sia i pavimenti che le pareti e soffitti sono lasciati al grezzo, da rifinire, così come alcuni ambienti, tipo il bagno di servizio, anche se esistente, è completamente da ripristinare. Vicino a quest'ultimo troviamo il vano scala di collegamento fra i due piano che attualmente risulta murato e quindi i piani non sono più collegati internamente. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro. Appena entrati nel locale dall'ingresso principale troviamo una zona reception di circa mq. 24,80 e h. 3,10, qui è presente una porta, non utilizzabile, poiché coperta da una tenda e da una scaffalatura che da sul laboratorio sul retro con altri due accessi dall'esterno sui prospetti posteriori, oltre che da altre due porte all'interno del locale nella parte da completare; questo risulta di circa mq. 41,16 ed h. 3,50. Superata la zona d'ingresso, troviamo sulla sinistra un disimpegno di circa mq. 10,24 ed h. 3,20, che conduca a sinistra ad una stanza adibita a spogliatoio e zona massaggi di circa mq. 14,17, completa di bagno con doccia di circa mq. tot. 5,67 entrambi con h. 3,00. Frontalmente dal disimpegno si accede a tutta la zona da completare che risulta difficilmente praticabile, visti i molti oggetti accatastati quasi su tutta la superficie, la prima stanza è di circa mq. 39,35 ed h. 3,20, a destra troviamo l'altro ampio locale da completare di circa mq. 135,48 e h. 3,05 dal quale si accede ad altri vani accessori ed un piccolo bagno di servizio, per un tot. di circa mq. 23,86 con altezze diverse. Da questo ambiente si accede anche al laboratorio artigianale sul retro che con la porzione all'ingresso, sono le sole due zone utilizzate di tutto il locale artigianale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Solo una parte dell'immobile, quella agibile, risulta occupata, in comodato d'uso gratuito, dalla A.S.D. Dojo Zen.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di un regolare titolo edilizio, è stata rilasciata successivamente, dal comune di Albano Laziale, la concessione n. 2/85-S del 08/03/1995. Sono presenti delle difformità, poiché di fatto il locale artigianale risulta, per la maggior parte della superficie, da completare.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1

Trattasi di un locale artigianale posto al piano S1 del fabbricato con altro ampio locale commerciale al piano terra, per il quale è già stata depositata la perizia, lotto n.1. Il locale artigianale posto al piano S1 è costituito da diversi ambienti, ma solo una piccola porzione all'ingresso ed un laboratorio alle sue spalle risultano agibili; mentre la maggior parte del locale risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 507, Sub. 505, Categoria C3.

**Valore di stima del bene: € 227.067,85**

- Bene N° 2 - Locale artigianale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano Seminterrato. Trattasi di un ampio locale artigianale dotato di più ingressi, con zone adibite ad usi diversi ed inoltre troviamo un'ampia area da completare. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 507, Sub. 505, Zc. U, Categoria C3 Valore di stima del bene: €. 227.067,85. Trattasi di locale artigianale sito nel comune di Albano Laziale (RM) - via delle Mole n.32, piano seminterrato e presenta diverse altezze al suo interno. Il locale artigianale al piano seminterrato è di grande metratura con una superficie lorda di mq. 345,00; esso è in parte in comodato d'uso "A.S.D. Dojo Zen" mentre la parte restante è da ultimare.

- Valore Capitalizzazione del reddito

Da una rapida indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per il locale commerciale in oggetto a € 9.000,00 pertanto il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 10.800,00. Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 1.080,00, per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.620,00, per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 54,00. Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.754,00 e pertanto il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 8.046,00 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 3,5 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula  $V_{mercato} = 8.046,00 / 0,035 = € 229.885,71$  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 € 229.885,70.

- Valore di mercato

Come prima accennato la consistenza del locale artigianale è la seguente: superficie lorda pari a mq. 345,00 e netta di mq. 315,00 con altezza variabile da un minimo di ml. 3.00 ad un massimo di ml. 3,50. Nel complessivo si può riassumere sinteticamente che l'immobile è situato nel comune di Albano Laziale (RM) - via delle Mole n. 32, piano Seminterrato - dati catastali foglio 3, particella 507, sub 505. La stima della unità immobiliari 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:

- Locale artigianale € 650,00 al mq.

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.

- Locale artigianale P.S1: € 650,00 x mq. 345,00 = € 224.250,00

**TOTALE € 224.250,00**

Media dei valori di stima La media ricavata dalle due stime effettuate per l'abitazione in oggetto è la seguente:

-Valore per capitalizzazione del reddito € 229.885,70

- Valore di mercato € 224.250,00.

**Il valore medio delle due stime effettuate è pari a € 227.067,85.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1	345,00 mq		€ 227.067,85		€ 227.067,85
				Valore di stima:	€ 227.067,85

Valore di stima: € 227.067,85

**Valore finale di stima: € 227.067,85**

Colleferro, li 04/08/2021

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1. Trattasi di un locale artigianale posto al piano S1 del fabbricato con altro ampio locale commerciale al piano terra, per il quale è già stata depositata la perizia, lotto n.1.

Il locale artigianale posto al piano S1 è costituito da diversi ambienti, ma solo una piccola porzione all'ingresso ed un laboratorio alle sue spalle risultano agibili; mentre la maggior parte del locale risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 507, Sub. 505, Categoria C3.

**Prezzo base d'asta: € 227.067,85**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 566/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 227.067,85**

<b>Bene N° 2 - Laboratorio artigianale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - via delle Mole 32, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 507, Sub. 505, Categoria C3	<b>Superficie</b>	345,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del locale artigianale, è abbastanza buono per quello che riguarda la parte reception, disimpegno e lo spogliatoio con bagno. Il laboratorio sul retro, alle spalle dell'ingresso, anche se agibile risulta abbastanza in disordine. Per quello che riguarda tutto il resto del locale che risulta in fase di completamento, possiamo dire che è in pessimo stato di conservazione poiché oltre ad essere da completare presenta innumerevoli cose accatastate un pò dappertutto che rendono difficoltoso e pericoloso anche solo il passaggio in questi ambienti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale artigianale posto al piano S1 del fabbricato (con altro ampio locale commerciale al piano terra, per il quale è già stata depositata la perizia, lotto n.1). Il locale artigianale posto al piano S1 è costituito da diversi ambienti, ma solo una piccola porzione all'ingresso ed un laboratorio alle sue spalle risultano agibili; mentre la maggior parte del locale risulta da ultimare ed è poco praticabile visto che lo spazio è occupato da oggetti accatastati di vario genere. All'esterno troviamo tre porte d'accesso al locale artigianale, una sul prospetto principale e due sul retro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

