
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Haboba Ruiz Jose David, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2024 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9

INCARICO

All'udienza del 08/02/2024, il sottoscritto Arch. Haboba Ruiz Jose David, con studio in Via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa, 26 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email davidhaboba@hotmail.com, PEC 18584@pec.fiaip.it, Tel. 06 9330202, Fax 06 90280836, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37

DESCRIZIONE

Villetta porzione di bifamiliare su due piani e composta da portico coperto, soggiorno, bagno, cucina e giardino anteriore e posteriore al piano terra; due camere da letto (una mansardata), bagno e balcone al piano primo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37

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)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con via Oglio e subalterno 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,00 mq	33,30 mq	1	33,30 mq	2,70 m	terra
Abitazione	18,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	primo
Soffitta	13,00 mq	14,00 mq	0,70	9,80 mq	1,50 m	primo
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	terra
Giardino	16,00 mq	16,00 mq	0,15	2,40 mq	0,00 m	terra
Corridoio esterno	8,50 mq	8,50 mq	0,15	1,27 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				70,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La cameretta posta al piano primo è mansardata ed ha un'altezza che parte da 2,60 mt nella parte alta e 0,50 mt nella parte bassa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/06/1992 al 29/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 29/07/1992 al 14/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7

		Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 14/07/2017 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9
Dal 19/07/2018 al 12/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 53 mq Rendita € 671,39 Piano T-1 Graffato 9

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	4866	6		A7	3	5 vani	53 mq	671,39 €	T-1	9

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto. Necessita lavori di ripulitura generale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono livelli ne usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di una struttura su due piani in cemento armato, con doppia esposizione. L'altezza utile del piano terra è di 2,70 mt ed al piano primo l'altezza utile della camera da letto è di 2,50 mt così come l'altezza della camera mansardata parte da 2,50 mt per finire a 50 cm.

I muri di tamponatura sono in materiale laterizio, il solaio in laterocemento. La copertura in tegole.

Le pareti esterne ed interne con intonaco civile e tinteggiatura.

La pavimentazione interna in ceramica.

Gli infissi esterni con doppio vetro.

Scala interna di collegamento rivestita.

L'impianto elettrico con corrugati. L'impianto idrico e termico sotto traccia.

Giardino anteriore e posteriore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta locato con contratto di locazione di € 4.800/annuo sottoscritto in data posteriore al pignoramento.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1992 al 14/07/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Luigi LA GIOIA	29/07/1992	14356	3651
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/08/1992	35333	23393
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2017 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/07/2017		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/01/2018	2515	1851
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma1	16/01/2018	35283	88888
Dal 19/07/2018 al 02/02/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Corrado PASTORE	19/07/2018	5752	5303
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/08/2018	41423	28891
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 10/08/2018
Reg. gen. 41427 - Reg. part. 7227
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Corrado PASTORE
Data: 19/07/2018
N° repertorio: 5753
N° raccolta: 5304

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 31/01/2024
Reg. gen. 5032 - Reg. part. 3727
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato rispettando la normativa urbanistica vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato edificato in base a concessione edilizia n.32/90, rilasciata dal Comune di Ardea il 4 ottobre 1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Oglio n. 37
Villetta porzione di bifamiliare su due piani e composta da portico coperto, soggiorno, bagno, cucina e giardino anteriore e posteriore al piano terra; due camere da letto (una mansardata), bagno e balcone al piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4866, Sub. 6, Categoria A7, Graffato 9
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 91.000,00
La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri: Metodo Analitico e Metodo Sintetico.
 - a) Metodo Analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche e di ubicazione degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.
Tale metodo è basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dall'unità immobiliare attraverso le seguenti fasi:
Determinazione del REDDITO MEDIO ANNUO NETTO PRESUNTO (R) ordinario della zona Canone di Locazione/mese (presunto): €/mq 6,5 circa x MQ 70,27 = € 455/mese circa.

Canone di Locazione/annuo (presunto): € 465 x 12 = € 5.580 che rappresenta il reddito medio annuo lordo.

Determinazione delle SPESE MEDIE ANNUE (S). Le spese medie riguardanti i lavori periodici, di manutenzione straordinaria, quota di ammortamento e imposizioni fiscali costituiscono un tasso di detrazione del 30 % e per tanto il reddito annuo netto risulta (R) = € 5.580,00 - 30% circa = € 3.900,00 circa

Scelta del SAGGIO di capitalizzazione del reddito (r) = 4,0 %. Applicando il tasso di capitalizzazione risulta $R / r = € 3.900 / 0,04 = € 97.500,00$.

Quindi il valore di mercato seguendo il METODO ANALITICO è di € 97.500,00.

b) Metodo Sintetico mediante la determinazione del prezzo "più probabile" di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare come prezzo unitario medio (P) il valore pari a Euro 1.500,00 al mq per cui si ricava il prezzo a base d'asta (V) moltiplicando la Superficie complessiva (Sc) dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc = 70,00 mq; P = € 1.500,00 (secondo l'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e l'osservatorio della Fiaip - federazione di agenzie immobiliari) il prezzo minimo è 1.200,00 €/mq ed il prezzo massimo è di 1.700,00 €/mq, quindi considerando la zona di buon valore commerciale, lo stato dell'appartamento e del palazzo e considerata la superficie sulla soglia più alta del valore di mercato.

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 1.500 €/mq.

$Sc \times P = mq \ 70 \times 1.500,00 \text{ €/mq} = € 105.000,00$.

Quindi il valore di mercato dell'appartamento seguendo il METODO SINTETICO è di € 105.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$97.500 + 105.000 = 202.500 / 2 = € 101.250$. Arrotondando € 101.000,00

Detrazioni

Vengono sommati i due valori di stima e di conseguenza vengono applicate le seguenti detrazioni:

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07) 10% circa = € 10.000

Quindi $101.000 - 10.000 = € 91.000,00$

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 91.000,00 (Euro novantunmila/00).

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Oglio n. 37	70,27 mq	1.296,00 €/mq	€ 91.000,00	100,00%	€ 91.000,00
				Valore di stima:	€ 91.000,00

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.

Genzano di Roma, li 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Haboba Ruiz Jose David

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di CV Notaio Corrado PASTORE
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ Google maps - Posizione
- ✓ Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Catastale