
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sanzi Elvira, nell'Esecuzione Immobiliare 329/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 329/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

In data 17/10/2023, il sottoscritto Arch. Sanzi Elvira, con studio in Via Arrigo Boito, 10 - 00034 - Colferro (RM), email sanzi@libero.it, PEC e.sanzi@pec.archrm.it, Tel. 347 6187358, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2023 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 Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1 (Coord. Geografiche: 41.74921557945385, 12.619210339239261)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo della palazzina F e distinto con l'interno n. 7 e di un box di pertinenza al piano interrato contraddistinto con il n. 7.

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 Monte Compatri (RM) - Via Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Si precisa, altresì, che i sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nella loro qualità di soci, sono succeduti pro quota in tutti i rapporti facenti capo alla società **** Omissis ****, cancellata al registro delle imprese in data



29/05/2013, ed hanno la piena proprietà per 1/2 ciascuno dell'immobile in oggetto.
L'immobile è pignorato per intero ed è indivisibile, quindi verrà stimato come lotto unico.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso immobiliare ubicato in un contesto residenziale, sito in località Laghetto nel Comune di Monte Compatri (Rm); accessibile da una strada privata con accesso da Via Casilina nei pressi del civico n. 3516; l'unità immobiliare oggetto di stima si trova al primo piano dell'edificio F e confina a nord con Via Casilina, ad ovest con area condominiale, ad est con un'altra abitazione, mentre a sud confina con il pianerottolo della scala condominiale. Il box, invece, si trova al piano interrato dell'ed. F ed è confinante con intercapedine, spazio di manovra, box 193 ed intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,04 mq	55,15 mq	1	55,15 mq	2,72 m	1
Balcone scoperto	50,33 mq	50,33 mq	0,25	12,58 mq	2,72 m	1
Box	26,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				73,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un appartamento situato al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra con ascensore. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed è composto da un ingresso, soggiorno con angolo cottura, cameretta e camera matrimoniale, con bagno e ampio terrazzo di circa 50 mq. Completa la proprietà un box auto individuato con il n. 7, ubicato al piano interrato, al quale però la sottoscritta non è riuscita ad accedere perché il sig. **** Omissis **** non ne possedeva le chiavi. A tal proposito sempre il sig. **** Omissis ****, ci comunica che il box è rimasto invariato rispetto alla planimetria catastale.

Rispetto alla situazione catastale l'immobile presenta una piccola irregolarità a cui si faranno le dovute precisazioni nella stima per regolarizzare/ripristinare l'immobile di cui si allega copia.

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
	13	805	207		A2	2	4 VANI	66 mq	433,82 €	1	
	13	805	192		C6	3	26 MQ	28 mq	85,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità Immobiliare in Catasto risulta intestata alla **** Omissis ****; gli esecutati, sig. **** Omissis **** ed sig. **** Omissis ****, succedono pro quota in tutti i rapporti facenti capo alla suddetta società nella loro qualità di soci della **** Omissis ****.

Quanto descritto nell'atto di pignoramento ha consentito l'individuazione dell'immobile ad uso abitazione, consentendone l'individuazione univoca presso il catasto fabbricati del comune di Monte Compatri, inoltre vi è corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento.

Dall'esame della documentazione ipocatastale della procedura in oggetto, l'unità immobiliare con annesso box, oggetto di pignoramento risulta correttamente censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri al foglio n. 13, particella n. 805, sub. n.207, categoria A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale pari a mq 66, Rendita € 433,82; il box è identificato al foglio n. 13, particella n. 805, sub. n. 192, categoria C/6, classe 3, superficie catastale pari a mq 28, Rendita € 85,94; ad oggi gli identificativi catastali sono corretti ad identificare l'immobile oggetto di pignoramento, ma l'intestazione della visura catastale risulta intestata ancora alla TRE D Costruzioni Società Cooperativa.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto in seguito al sopralluogo ed al rilievo dell'unità immobiliare ha acquisito l'ultima planimetria depositata in Catasto per la corretta identificazione della porzione immobiliare e la relativa mappa censuaria per identificare il fabbricato nel Catasto Terreni: il lotto di terreno ove ricade il fabbricato è censito al Catasto Terreni al foglio 13 - p.lla 805 e confina da un lato con Via Casilina e sugli altri lati con altre proprietà che possono essere identificate catastalmente al foglio 13 particelle 797 e 809 da un lato foglio 13, particella 274 a sud, mentre particelle 280, 334, 865, 901, nel Comune di Monte Compatri (RM). Da un primo esame tra la planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati e lo stato reale dei luoghi, vi era una piccola difformità che riguarda lo spostamento di una porta interna, opera edilizia realizzata in assenza di autorizzazione; perciò, il sottoscritto ha ritenuto necessario aggiornare in Catasto la planimetria dell'appartamento secondo lo stato dei luoghi rilevati ad oggi, la variazione catastale eseguita non ha variato gli identificativi catastali.

Si allegano alla presente relazione ultima planimetria catastale corrispondente allo stato reale dei luoghi dell'immobile, visura attuale dell'immobile, estratto del foglio di mappa per individuazione fabbricato nel



Catasto Terreni.

STATO CONSERVATIVO

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione ha uno stato di conservazione interno medio e quindi uno stato di conservazione ordinario. Anche lo stato di conservazione delle parti esterne del fabbricato, il camminamento condominiale, per accedere al palazzo e, le pareti esterne al piano interrato del piano garage, così come il vano scala, sono in medio stato manutentivo.

Pertanto, da un'analisi visiva dell'unità immobiliare non risultano lavori di manutenzione urgenti da effettuare se non l'ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unica parte comune presente nella proprietà è la strada di accesso all'area residenziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici interne nette abitative (ovvero superfici calpestabili): Ingresso/Disimpegno di mq. 2.33, dal quale si accede alla zona soggiorno-pranzo con piccolo angolo cottura, di mq 18.28 mq, al "Letto 1" camera singola di mq. 9.63, al disimpegno di mq 1.81, all'unico bagno di mq 4.19 fornito di lavabo, bidet, water e vasca, al "Letto 2" camera matrimoniale di mq 14.24. Sia dalle camere da letto che dal soggiorno-pranzo si accede ad un ampio balcone con superficie calpestabile pari a mq. 50.33. L'altezza interna utile dell'unità immobiliare è pari a ml. 2.72, rilevata con distanziometro laser battendo la misurazione dalla quota del pavimento alla quota del sovrastante soffitto; le pareti interne sono tinteggiate a tempera di diversi colori, i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno sono formati da maioliche in ceramica di colore beige, si sviluppano per un'altezza di circa 2,00 ml. I pavimenti interni, le pareti del bagno e l'angolo cottura sono prevalentemente in ceramica; una parete del soggiorno pranzo, a ridosso dell'ingresso, è rivestita con rivestimenti decorativi in pietra; il portoncino di ingresso è del tipo blindato in legno, gli infissi sono in legno e dotati di vetrocamera e le persiane sono del tipo a battente; le porte interne sono in legno tamburato, essenza noce nazionale scuro, con maniglia standard in alluminio anodizzato color oro; esternamente il balcone è perimetrato da parapetti in parte in c.a. con paramento a vista. Le soglie delle finestre, gli imbotti e le copertine dei parapetti esterni sono in lastre di marmo di peperino; il pavimento del balcone è in clinker. In generale lo stato di manutenzione dell'appartamento nel suo insieme è normale. L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e funzionante, l'impianto idrico adduce dall'acquedotto comunale, gli scarichi sono allacciati alla fognatura comunale, l'impianto di riscaldamento è presente con radiatori in alluminio più impianto di condizionamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia autonoma, i fuochi dell'angolo cottura funzionano a gas, infine vi è un impianto citofonico funzionante. Tutti gli impianti sono stati realizzati in conformità a quanto previsto dalla legge n. 46/90 e per il contenimento dei consumi energetici è stato depositato il calcolo in base alla legge 10/91 delle opere realizzate.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale formato da sei palazzine rivestite esternamente con mattoni in cotto, intonacati con malta, rifiniti e tinteggiati con colori nella scala delle terre naturali. Si accede al comprensorio residenziale direttamente da una cancellata posta a ridosso di una strada privata, accessibile da Via Casilina n.3516, che permette l'accesso sia carrabile che pedonale ad un'area condominiale, dove sono presenti numerosi posti auto scoperti assegnati ai residenti; tra le palazzine F ed E vi è un ingresso con rampa carrabile che porta al piano interrato destinato ad autorimessa. Il complesso immobiliare si sviluppa in tre piani fuori terra ed uno entro terra, risulta realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature perimetrali del tipo a cassa vuota; i solai, sono in cemento armato gettato in



opera, la copertura è del tipo a falde, quindi non praticabile. L'atrio della scala risulta fornito di servizio ascensore. L'edificio è stato progettato nel rispetto della legge n.13/89 per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche, nonché del DM 05/07/1975 sui requisiti igienico sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, fratello degli esecutati, senza alcun contratto di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedasi relazione preliminare del Custode Giudiziario

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

La palazzina in cui ricade la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stata realizzata tramite Permesso a Costruire n° 59 /2005 e successiva Denuncia d'Inizio Attività in variante, prot. 18775 del 19/09/2007; durante l'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Monte Compatri, in data 31/10/2023, è stata reperita anche attestazione del rilascio del certificato di agibilità, rilasciata dal Comune di Monte Compatri in data 07/05/2013 con prot. n. 8586 e la presentazione della Legge 10. Si allegano alla presente relazione copia del permesso a costruire e successiva variante ed il relativo progetto. Si rimanda all'allegato della planimetria esplicante le opere interne da regolarizzare e la relativa stima dei costi per pratica amministrativa occorrente per sanare la situazione attuale.

Le planimetrie architettoniche e catastali dell'immobile sono state allegate alla presente relazione come la visura catastale attuale, il permesso a costruire con successiva variante e relativo progetto approvato ed il verbale di accesso ai luoghi.



Dagli elaborati visionati e dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Compatri risulta che l'appartamento oggetto di pignoramento è conforme solo parzialmente rispetto alle planimetrie del titolo edilizio abilitativo rilasciato: vi è di fatto una piccola difformità che riguarda lo spostamento di una porta interna, opera edilizia realizzata in assenza di autorizzazione; tale difformità può essere regolarizzata presentando una CILA in Sanatoria per opere interne, procedura che consente di regolarizzare modifiche o lavori edilizi effettuati all'interno di un edificio senza il previo rispetto delle normative edilizie o la presentazione della CILA regolare. Per tale procedura attualmente sono dovuti i diritti di segreteria da versare al Comune di Monte Compatri pari a € 120,00 e una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, oltre le spese tecniche per elaborati occorrenti per l'espletamento dell'iter amministrativo. (cfr. in allegato la planimetria allegata esplicitante la difformità e la stima dei costi per regolarizzare la pratica).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.142,46

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 26.015,31

Alla data del 15/11/2023 vi era un debito di natura condominiale a carico dell'appartamento oggetto di pignoramento pari ad un totale di € 26.015,31; infatti, nello specifico, l'amministratore di condominio con mail del 15/11/2023, allegata in copia, mi ha rappresentato la situazione contabile relativa all'appartamento oggetto di stima è la seguente:

Cong. 2022: € 24 872.85

1° bim 2023: € 190.41;

2° bim 2023: € 190.41;

3° bim 2023: € 190.41;

4° bim 2023: € 190.41;

5° bim 2023: € 190.41;

6° bim 2023: € 190.41;

Totale € 26.015.31

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1



Trattasi di appartamento posto al piano primo della palazzina F e distinto con l'interno n. 7 e di un box di pertinenza al piano interrato contraddistinto con il n. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 805, Sub. 207, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 805, Sub. 192, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 153.090,00

Valore Capitalizzazione del reddito:

da un'indagine di mercato è risultato che il canone mensile in questa zona appare congruo per l'unità immobiliare in oggetto a € 700,00 pertanto, il reddito lordo annuo dell'immobile è di € 8.400,00.

Il calcolo delle spese annue a carico del proprietario, relativamente all'immobile è:

- per manutenzione e reintegrazione, il 10% pari ad € 840,00,
- per imposte e reintegrazioni di contratto, il 15% pari ad € 1.260,00,
- per quote sfitto ed inesigibilità lo 0,5 % pari a € 42,00,
- spese condominiali 5% per un totale di € 420,00.

Totale delle spese annue a carico del proprietario sono di €. 2.562,00.

Pertanto, il reddito netto = reddito lordo - spese sarà di € 5.838,00 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 3.50 %, il valore dell'immobile commerciale resta determinato dalla formula $V_{mercato} = \frac{5.838,00}{0,035} = € 166.800,00$, tale valore concorda con quanto emerso dalle indagini di mercato svolte per gli immobili della stessa tipologia.

Il valore stimato è quindi pari a € 167.000,00.

Valore di mercato:

Come accennato precedentemente la consistenza dell'abitazione è la seguente: abitazione piano primo con superficie lorda pari a mq 55,00 per un'altezza di mt. 2.71 e box al piano interrato di circa mq 26.00. Nel complesso si può riassumere sinteticamente che l'unità immobiliare è situata in una zona semi periferica del Comune di Monte Compatri in località Laghetto, e si trova in medio stato di manutenzione e conservazione.

La stima dell'unità immobiliare verrà effettuata mediante il criterio di stima sintetica - comparativa, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare.

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

-Abitazione €/mq 1.800,00 x 55,00 mq. = € 99.000,00

-Terrazzo: €/mq 450,00 x 50,00 mq= € 22.500,00

-Box: €/mq 680,00 x 26,00 mq= € 17.680,00

Il valore di mercato stimato è quindi pari a € 139.180,00.

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 € 167.000,00;

-Valore di mercato € 139.180,00.

Il valore medio delle due stime effettuate è pari a €. 153.090,00 => € 153.090,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1	73,33 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 153.090,00

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 27/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sanzi Elvira



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1
Trattasi di appartamento posto al piano primo della palazzina F e distinto con l'interno n. 7 e di un box di pertinenza al piano interrato contraddistinto con il n. 7.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 805, Sub. 207, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 805, Sub. 192, Categoria C6.
Destinazione urbanistica: Secondo i titoli edilizi rilasciati la destinazione d'uso dell'immobile è civile abitazione. Sul bene pignorato non esistono vincoli paesaggistici dettato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), come evidenziato nell'allegata planimetria del PTPR.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 329/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Casilina n. 3516, edificio F, interno 07, piano 1+s1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 805, Sub. 207, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 805, Sub. 192, Categoria C6	Superficie	73,33 mq
Stato conservativo:	La porzione immobiliare oggetto di esecuzione ha uno stato di conservazione interno medio e quindi uno stato di conservazione ordinario. Anche lo stato di conservazione delle parti esterne del fabbricato, il camminamento condominiale, per accedere al palazzo e, le pareti esterne al piano interrato del piano garage, così come il vano scala, sono in medio stato manutentivo. Pertanto, da un'analisi visiva dell'unità immobiliare non risultano lavori di manutenzione urgenti da effettuare se non l'ordinaria manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano primo della palazzina F e distinto con l'interno n. 7 e di un box di pertinenza al piano interrato contraddistinto con il n. 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, fratello degli esecutati, senza alcun contratto di locazione in essere.		

