

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2023 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT BANCA S.P.A.

Codice fiscale: 12931320159

contro

[REDACTED]



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
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 147.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 22/03/2023, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email: robertocentorrino@gmail.com, PEC: robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2023 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 Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Anzio (Rm) in Via Ardeatina n. 373/A.

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.

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 Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°

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:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONFINI

L'immobile, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, a nord confina con altro appartamento, a sud con distacco su Via Re Latino, a est con distacco su Via Ardeatina ed a ovest con distacco su passaggio per accedere all'immobile, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	13,14 mq	16,94 mq	1	16,94 mq	3,00 m	Secondo
Bagno	5,74 mq	6,80 mq	1	6,80 mq	3,00 m	Secondo
Cucina	8,11 mq	9,44 mq	1	9,44 mq	3,00 m	Secondo
Letto 1	14,51 mq	17,66 mq	1	17,66 mq	3,00 m	Secondo
Letto 2	14,92 mq	17,35 mq	1	17,35 mq	3,00 m	Secondo
Corridoio	8,40 mq	9,43 mq	0.5	4,71 mq	3,00 m	Secondo
Terrazzo	70,43 mq	72,32 mq	0.2	14,46 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				87,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale / mq Rendita € 1,53



		Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale / mq Rendita € 748,86 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/09/2023	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ██████████	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 120, Sub. 11 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 VANI Superficie catastale 90 mq Rendita € 748,86 Piano 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	
	30	120	11		A2	3	5	78 mq	748,86 €	2		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazione da fare.

PATTI

Non esistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

Al momento del sopralluogo, si è constatata la presenza di corte a scala per accedere al portone principale dell'intero corpo di fabbrica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censo, livelli ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di CTU risulta realizzato tramite struttura portante verticale in cemento armato, i solai in travetti prefabbricati e pignatte. La copertura del fabbricato è stata realizzata con copertura in tegole di terracotta e sottostante strato di tenuta all'acqua bituminoso. Le facciate sono rifinite con mattoni di cortina a faccia vista. I pavimenti interni sono del tipo misto, in quanto in alcune stanze è presente pavimentazione in cotto, altre in gres ceramico e altre in marmo, con dimensioni variabili. Le pareti interne, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati di colore diverso; maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 1.80 circa. L'ingresso avviene mediante portoncino blindato. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore chiaro; mentre le finestre e porte finestre presentano infissi in PVC simil legno e vetro doppio, con serrande in plastica chiare per la chiusura esterna. L'impianto elettrico è regolarmente funzionante, così come l'impianto idrico, completo nel vano bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale. Gli apparecchi igienico-sanitari sono in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio. L'abitazione nel suo insieme presenta un ottimo stato di conservazione delle rifiniture sia interne che esterne. Per accedere al piano oggetto di CTU, viene utilizzato il vano scala interno, realizzato con struttura in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dal debitore esecutato [REDACTED] quale proprietario per 1/3.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1971 al 29/01/2010	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAVICCHIONI MARCELLO	04/08/1971	12880	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	24/08/1971	12790	2936
Dal 29/01/2010 al 28/09/2023	[REDACTED]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA MORTE DI ORSINI SILVIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		/	29/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA	27/01/2011	289	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a ROMA il 12/09/2018
 Reg. gen. 37073 - Reg. part. /
 A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.
 Contro [REDACTED]
 [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, risulta essere in zona "B" Aree edificate e/o di completamento - Sottozona "B1": Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente

al momento della costruzione ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento

di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore,



organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

- Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare.
 - Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.
 - Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2
- Mentre, in base al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ricade nei "Beni Dichiarativi - Vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 8 del P.T.P.R. Tavola "B".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Tale appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, dopo aver visionato il fascicolo tramite accesso agli atti, la documentazione presente è la seguente: il fabbricato risulta essere stato realizzato con Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori pratica n. 3059 rilasciata dal Sindaco il 21/09/1964 e Autorizzazione di Agibilità del 01/04/1967 rilasciata dal Sindaco.

Successivamente non sono state presentate né sanatorie né pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Al momento del sopralluogo, lo scrivente non ha constatato la presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Anzio (Rm) in Via Ardeatina n. 373/A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2Valore di stima del bene: € 147.000,00
DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO
In base alle predette considerazioni si è determinato un "prezzo medio unitario" del parametro di valutazione della consistenza immobiliare, ricavato dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue: - appartamento per civile



abitazione posto al piano secondo interno 6, distinta al N.C.E.U. foglio 30, particella 120, sub 11. Superf. Convenz. Commer. mq. 87,36 mq x €. 1.450,00 = € 126.672,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€ 700,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 8.400,00
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) sfitto ed insolubilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20% Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 5.040,00.

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 168.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

(€ 126.672,00 + € 168.000,00): 2 = € 147.336,00.

Arrotondando tale valore di €. 147.336,00, otteniamo un valore di € 147.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°	87,36 mq	0,00 €/mq	€ 147.000,00	100,00%	€ 147.000,00
				Valore di stima:	€ 147.000,00

Valore di stima: € 147.000,00

Valore finale di stima: € 147.000,00

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.



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.

Velletri, li 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA + PROSPETTO (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PROGETTO DEPOSITATO (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SPESE PER VISIONE ATTO (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TESTA PROGETTO DEPOSITATO (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA STORICA (Aggiornamento al 28/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 28/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Anzio (Rm) in Via Ardeatina n. 373/A. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'intero fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, risulta essere in zona "B" Aree edificate e/o di completamento - Sottozona "B1": Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi. E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde. • Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare. • Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile. • Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 Mentre, in base al P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ricade nei "Beni Dichiarativi - Vaste località con valore tradizionale, bellezze panoramiche ai sensi dell'art. 8 del P.T.P.R. Tavola "B".

Prezzo base d'asta: € 147.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via Ardeatina n. 373, edificio A, interno 6, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 120, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	87,36 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Anzio (Rm) in Via Ardeatina n. 373/A.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dal debitore esecutato [REDACTED] quale proprietario per 1/3.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a ROMA il 12/09/2018

Reg. gen. 37073 - Reg. part. /

A favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

