

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2023 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
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2023 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.000,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 15/09/2023, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio C.so della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email [ing.antoniocentorrino@gmail.com](mailto:ing.antoniocentorrino@gmail.com), PEC [a.centorrino@pec.ording.roma.it](mailto:a.centorrino@pec.ording.roma.it), Tel. 342 0062556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 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 Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano terra composta da sud e ad ovest con proprietà di terzi.

confinante a nord con Via Stelvio, ad est, a

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/02/2024.

Custode delle chiavi: AVV. EMANUELA VOLANI

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T

## 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'appartamento posto al piano terra risulta confinante a nord con Via Stelvio, ad est, a sud e ad ovest con proprietà di terzi.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,20 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,20 m	T
Cortile	170,00 mq	170,00 mq	0,05	8,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1,30 Piano T
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano T
Dal 13/08/2002 al 26/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T
Dal 26/12/2008 al 26/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T



Dal 26/12/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 29/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 338 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 482,89 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	338			A4	4	5,5 vani	97 mq	482,89 €	T		

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile oggetto della presente risulta sito in Via Stelvio n. 5 (già n. 3).

## PATTI

Non ci sono patti in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di CTU si presenta in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censi, livelli o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili, presumibilmente con scavo a trincea, e riempite a sacco con getto alternato di pietrame tufaceo e calce idraulica

Altezza interna utile: 3,20 m;

Str. verticali: Murature perimetrali e di spina con blocchetti tufo posti ad una testa ed a let-tati con malta di calce e pozzolana;

Solai: Solai con travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio

Copertura: Piana non praticabile fatta eccezione per la zona edificata in un secondo momento.

Manto di copertura: Nella zona ove presente la copertura inclinata risulta esser presente materiale alla vista assimilabile a cemento-amianto.

Pareti esterne ed interne: Tramezzature con forati a tre fori allettati con malta di calce e pozzolana. Le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Ceramica colo nocciola;

Infissi esterni ed interni: Porte in legno tamburato e finestre in legno;

Volte: (Es. in legno a vista, ristrutturato, ecc.)

L'abitazione risulta esser fornita di impianto elettrico del tipo presumibilmente filtubo. Il riscaldamento avviene mediante caldaia e radiatori in alluminio.

Terreno esclusivo: Risulta esser presente un cortile antistante l'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere libero da occupanti, in stato di semiabbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1990 al 26/12/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/12/2008	**** Omissis ****	<b>RINUNZIA ALL'EREDITA'</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/12/2008 al 26/12/2008	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2011	85	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		PUBBLICO UFFICIALE DI POMEZIA	08/02/2016	5336	3673
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA il 15/07/2011  
 Reg. gen. 7491 - Reg. part. 38604  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a ROMA il 03/04/2013  
 Reg. gen. 1811 - Reg. part. 13812  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VELLETRI il 18/07/2023

Reg. gen. 28878 - Reg. part. 40765

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile risulta posto nella zona di P.R.G. denominata E2 (Art. 16 N.T.A.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per l'immobile oggetto di CTU, esiste fascicolo presso il comune di Nettuno reperibile alla posizione n. 9274. Vista la domanda presentata ai sensi delle Legge 47/85 in data 30/09/1986, l'immobile risulta provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 168-2001.

Si precisa che per l'immobile oggetto di relazione, in data 08/03/2011 veniva protocollata richiesta prot. 6987 volta ad ottenere PdC al fine di ristrutturare l'immobile con sopraelevazione dello stesso. Per tale istanza risulta esser presente parere sfavorevole da parte del Comune di Nettuno prot. 14567 del 16/05/2011.

In data 15/07/2011 con prot. 21918, veniva emessa Determinazione Dirigenziale con parere favorevole in quanto accolte le motivazioni da parte del Progettista. Tale parere presso gli uffici comunali non risulta aver avuto seguito, infatti non vi sono presenti Nulla Osta per l'esecuzione di lavori.

## *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



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

L'immobile non risulta posto in condominio.

## 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** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T  
Appartamento posto al piano terra composta da confinante a nord con Via Stelvio, ad est, a sud e ad ovest con proprietà di terzi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 118.200,00  
Per l'immobile in oggetto si è proceduto effettuando la valutazione mediante l'applicazione del metodo sintetico comparativo. Pertanto si è proceduto come segue:  
Valore di mercato= Sup. Conv. x €/mq (comparabili)  
98,50 mq x 1200 €/mq = 118.200,00 €.  
Pertanto il più probabile valore di mercato arrotondato risulta esser pari ad € 118.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T	98,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 118.200,00	100,00%	€ 118.200,00
				Valore di stima:	€ 118.200,00

Valore di stima: € 118.000,00



**Valore finale di stima: € 118.000,00**

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'ingresso all'immobile risulta esser posto in Via Stelvio n. 5 già n. 3.  
Inoltre come riportato nella relazione del custode, si rende necessario procedere alla trascrizione della accettazione tacita dell'eredità di Lisi Andrea e Cianfoni Marcella in favore di Lisi Augusto.

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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Centorrino Antonio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - SANATORIA
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso



- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tavola di progetto - permesso di costruire in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione provacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T  
Appartamento posto al piano terra composta da \_\_\_\_\_ confinante a nord con Via Stelvio,  
ad est, a sud e ad ovest con proprietà di terzi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta posto nella zona di P.R.G. denominata E2 (Art. 16 N.T.A.).

**Prezzo base d'asta: € 118.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - VIA STELVIO, 5, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 338, Categoria A4	<b>Superficie</b>	98,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di CTU si presenta in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano terra composta da _____ confinante a nord con Via Stelvio, ad est, a sud e ad ovest con proprietà di terzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

