
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2014 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] 6
[REDACTED] 3
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED] S.p.A.
[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.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2014 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00	14



INCARICO

All'udienza del 07/02/2017, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Vicolo Bellonzi, 2 - 00049 - Velletri (RM), email robertocentorrino@gmail.com, PEC robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 9641851 - 06 97609323, Fax 06 83653155, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

Trattasi un appartamento al piano seminterrato destinato a civile abitazione sito in via Ariana 93, Velletri (Rm), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato

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]** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **[REDACTED]**
Contrada Ceppeta snc
00049 - Velletri (Rm)

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

- **[REDACTED]** (Proprietà 1/1)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	1022	501		A2	3	4.5		418,83	S1	

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è difforme in parte alle planimetrie catastali. Il sottoscritto, non ha proceduto a redigere il docfa di diversa distribuzione spazi interni, in quanto lo stesso dovrà essere modificato in modo tale da poter allineare lo stato di fatto alla domanda di condono presentata.

Per l'immobile in oggetto, esistono due diverse domande di sanatoria, una per il locale artigianale adiacente al sub 501 oggetto di relazione, ed una per l'abitazione.

Stando alle superfici richieste ed alla conformazione dello stato di fatto si evince che una parte dell'immobile contraddistinto con la particella 501, rientrava nella richiesta di sanatoria per il locale artigianale; pertanto dovranno effettuarsi presso lo stesso dei lavori come da planimetria allegata; ed oltre alla sanatoria per la quale sono stati presentati i modelli, dovrà essere presentato il cambio d'uso dei due locali rientranti nel sub. 501.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

In generale l'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione fatiscenti.

PARTI COMUNI

L'immobile sito al piano seminterrato con il subalterno 501 oggetto di procedura, ha il subalterno 503 adibito a corte comune con il subalterno 507.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

subalterno 503 (corte comune) con i subalterni 501 e 507.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione posto al piano seminterrato. Il fabbricato è stato realizzato tramite muratura portante verticale in blocchetti di tufo, il solaio in latero cemento, la copertura è a falde



	C.F. [REDACTED] proprietario per (1/1)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRASCRIZIONI CIVILI DI ROMA	16/06/2003	1616	2002
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C [REDACTED] REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2003 al 27/10/2003	[REDACTED] [REDACTED] (25/07/1963), C.F. [REDACTED] (FRANZOSINI ENRICO), proprietario per (1/1).	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED] REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2003 al 01/08/2008	[REDACTED] (FRANQUELLI MARINA), nata a (Roma) il (03/03/1954), C.F. [REDACTED] (FRANMRS4E43H301K), proprietaria per (1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N [REDACTED] Catalani	27/10/2003	18718	2014
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		C [REDACTED] REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VE [REDACTED]	27/10/2003	2002	
Dal 01/08/2008	[REDACTED] [REDACTED] (Ahamed, nome), nato a [REDACTED] (22/01/1968), C.F. [REDACTED] (FRANMRS4E43H301K),	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		N [REDACTED] Catalani	27/10/2003	18718	2014



	proprietario per (1/1)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		REGISTRI IMMOBILIARI DI VELLETRI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VELLETRI	05/06/2008	5555	517		

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 28/06/2003
[REDACTED]
Importo: [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/08/2008
[REDACTED]
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/06/1994
[REDACTED]
- **Sentenza fallimeto**
Trascritto a Roma il 08/05/1998
[REDACTED]
- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 22/05/2014
[REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, ricade nella Zona "E" agricola, come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da una verifica effettuata dal tecnico comunale dell'Ufficio Edilizia del Comune di Velletri, in riferimento alla richiesta avanzata da questo CTU, risulta in atti, per l'immobile oggetto della presente relazione, domanda di sanatoria protocollo [REDACTED] ai sensi della legge 47/85.

La domanda di sanatoria suindicata è in itinere di definizione e da completare.

Il rilascio della concessione in sanatoria, essendo il fabbricato realizzato su area sottoposta a vincolo, è subordinato al parere favorevole della amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso: Nulla Osta Paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n° 42/2004.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile al fine di ottenere concessione in sanatoria in itinere di definizione e da completare; ed essendo il fabbricato realizzato su area sottoposta a "vincolo PAESAGGISTICO" è subordinato al parere favorevole della Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

Si tratta del rilascio del Nulla Osta Paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004.

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 Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato
Trattasi un appartamento al piano seminterrato destinato a civile abitazione sito in via Ariana 93, Velletri (Rm), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1022, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO SINTETICO

Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati; pertanto si valuta come segue:

- Immobili: Superficie Convenzionale mq. 112,00 x €. 1.000,00 = €. 112.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per gli immobili in oggetto, supposti dati in locazione, si può ipotizzare ad oggi una rendita lorda annua di €. 4.800,00 cui vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 3%
- b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 5%
- d) imposizioni fiscali: 20%

Sommano percentuali di detrazione: 33%

Da ciò si deduce una rendita netta annua di €. 1.584,00 che capitalizzata al tasso medio d'investimento del 3,00% da un valore capitale di €. 52.800,00

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

$(€ 112.000,00 + 52.800,00) : 2 = € 82.400,00$.

Il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di esecuzione è pari ad € 82.400,00 che arrotondato è pari ad € 82.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato	112,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 82.000,00

Valore di stima: € 82.000,00

Valore finale di stima: € 82.000,00



Il valore finale di stima, è stato deprezzato di € 12.000,00 rispetto al valore di stima, in quanto il sottoscritto ha stimato una spesa di circa € 7.000,00 per la definizione del condono edilizio ed € 5.000,00 per la realizzazione dei lavori necessari.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono particolarità da segnalare.

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 09/10/2017

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione preliminare
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub 501
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa fg. 40 part. 1022
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali sub. 501
- ✓ N° 2 Altri allegati - Domanda di sanatoria 53908
- ✓ N° 2 Altri allegati - Domanda di sanatoria 53909
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso agli atti
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica



✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie esplicative



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato
Trattasi un appartamento al piano seminterrato destinato a civile abitazione sito in via Ariana 93, Velletri (Rm), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1022, Sub. 501, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, ricade nella Zona "E" agricola, come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente

Prezzo base d'asta: € 82.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Ariana 93, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 1022, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	In generale l'immobile versa in condizioni di conservazione e manutenzione fatiscenti.		
Descrizione:	Trattasi un appartamento al piano seminterrato destinato a civile abitazione sito in via Ariana 93, Velletri (Rm), facente parte di un fabbricato a maggior consistenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

