
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1	5
Bene N° 2	5
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13



Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 3	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	17
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	23
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto 1	26
Lotto 2	26
Lotto 3	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.	27
Lotto 1 - [REDACTED].....	27
Lotto 2 - [REDACTED].....	27



Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 160.000,00 27



INCARICO

All'udienza del 22/06/2021, 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 22/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 -**
1°
- **Bene N° 2 -**
- **Bene N° 3 -** Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T

DESCRIZIONE

omissis

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA MURA DEI
FRANCESI, N. 143 (GIÀ 43), PIANO S1 - T**



Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesci n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

omissis



omissis

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si fa presente che in data 25/11/2002, i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** procedevano alla separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri.

CONFINI

Tale locale confina con la rampa condominiale, con Via Mura Dei Francesi, appartamento del portiere, locale negozio al civico n. 39, salvo se altri, mentre il locale sottostante confina con rampa condominiale, cabina Enel, locale magazzino del negozio civico n. 139, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	64,67 mq	64,67 mq	1	64,67 mq	3,20 m	Piano Terra
Locale sotto negozio	31,68 mq	31,68 mq	0.5	15,84 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				80,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1986 al 25/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 641, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 67 mq Rendita € 3.062,33 Piano T - S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	7	641	3		C1	4		67 mq	3062,33 €	T - S1	
--	---	-----	---	--	----	---	--	-------	-----------	--------	--

Corrispondenza catastale

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

Allo stato attuale, si evidenzia che gli interi fabbricati, in particolare il fabbricato ove è presente il locale oggetto di esecuzione, non risultano essere presente in mappa catastale, come si evince dall'estratto che allego alla presente, ovvero non è stato mai effettuato il tipo mappale per inserimento in mappa; inoltre, dalla visione degli atti, si evidenzia che sono stati presentati presso il N.C.E.U. le relative planimetrie con il DOCFA.

PRECISAZIONI

La Sig.ra **** Omissis **** risulta essere separata con il Sig. **** Omissis **** in separazione consensuale presso il Tribunale di Velletri dal 25/11/2002.

PATTI

Non ci sono patti in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale negozio si trova in medio stato conservativo, mentre il piano seminterrato (quale magazzino) si trova in brutte condizioni.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli e usi civici in essere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, solai con travi di precompresso ed elementi latero - cementizi, sorretti da pilastratura e travatura di c.a. Le tamponature sono a cassetta, tramezzi con mattoni forati. Intonacatura interna lisciata e tinteggiata a tempera. Il locale ha delle zone di controsoffitto ed il



pavimento è sfalzato tra l'ingresso e la parte retrostante; che tramite scala interna si adduce al sottostante locale magazzino. La parte esterna del locale è rifinita con scorza di marmo lavorata a listelli. Il pavimento interno è di monocottura con profilature, gli infissi estreni sono di metallo.

Tramezzi in laterizi forati; intonaci civili tinteggiati; rivestimenti con maioliche 10 x 15 nel w.c. fino a ml. 1,50;

Infissi esterni

Da una serranda in ferro, al piano terra; così pure le finestre e la porta di accesso al piano interrato.

Infissi interni

Porte del tipo tamburato in legno bianco;

Impianto elettrico:

Sottotraccia del tipo sfilabile

Impianto idrico:

Completo con adduzione da acquedotto comunale con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero;

Impianto fognario

Completo ed allacciato alla fognatura comunale.

Impianto termico

Riscaldamento a piastre in alluminio e tubi in rame.

Condizioni generali degli immobili:

Locale al piano terra adibito a negozio: buone

Il locale al piano interrato adibito a sottonegozio in condizioni discrete.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il piano seminterrato (quale magazzino) occupato dal Sig. **** Omissis ****, attualmente lo utilizza come abitativo, avendo creato una zona notte con pareti divisorie in cartongesso, una zona ripostiglio, un bagno e una zona ad uso cucina.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1970 al 18/07/1986	**** 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 18/07/1986 al 25/10/2021	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479
Importo: € 206.487,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Roma il 18/02/1981
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994
Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Il locale commerciale, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.
Si fa presente che, l'intero fabbricato fa parte di un complesso di n. 6 palazzine denominate "A - B - C - D - E - F",



e che lo stesso risulta essere identificato con la lettera "E" nella C.T.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Risulta essere realizzato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Marino al n. 10487 del 01/08/1968 per voltura della precedente Licenza Edilizia n. 17140 del 21/11/1967. Inoltre è stata rilasciata l'Abitabilità in data 18/07/1970 Certificato n. 9558.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Omissis



Omissis



- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T

Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesi n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 160.000,00

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: - locale commerciale posto al piano terra e seminterrato, distinta al N.C.E.U. foglio 7, particella 641, sub 3. Superf. Convenz. Commer. mq. 80.51 mq x € 1.400,00 = € 112.714,00.

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 (€ 800,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: € 9.600,00
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) sfritto ed insolubilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: € 6.240,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 208.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

$(€ 208.000,00 + € 112.714,00) : 2 = € 160.357,00.$

Arrotondando tale valore di € 160.000,00, 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° 3 - Locale commerciale Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T	80,51 mq	0,00 €/mq	€ 160.000,00	100,00%	€ 160.000,00
Valore di stima:					€ 160.000,00

Valore di stima: € 160.000,00

Valore finale di stima: € 160.000,00

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 30/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza edilizia n. 3200 del 13 marzo 1967 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante e voltura n. 17140 del 21 novembre 1967 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variante e voltura n. 10487 del 01 agosto 1968 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione inizio e fine lavori per costruzione n. 6 palazzine (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Abitabilità n. 9558 del 18 luglio 1970 (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio Piano Regolatore (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C.T.R. con identificazione palazzine (Aggiornamento al 30/10/2024)



Omissis

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T
Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesi n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il locale commerciale, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B2" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino. Si fa presente che, l'intero fabbricato fa parte di un complesso di n. 6 palazzine denominate "A - B - C - D - E - F", e che lo stesso risulta essere identificato con la lettera "E" nella C.T.R.

Prezzo base d'asta: € 160.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/1994 DEL R.G.E.

Omissis

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.000,00

Bene N° 3 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Mura Dei Francesi, n. 143 (già 43), piano S1 - T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 641, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	80,51 mq



Stato conservativo:	Il locale negozio si trova in medio stato conservativo, mentre il piano seminterrato (quale magazzino) si trova in brutte condizioni.
Descrizione:	Trattasi di un locale ad uso commerciale sito in Ciampino in Via Mura Dei Francesci n. 143 (già 43) posto al piano terra con locale uso magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala interna al locale.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Stato di occupazione:	Il piano seminterrato (quale magazzino) occupato dal Sig. **** Omissis ****, attualmente lo utilizza come abitativo, avendo creato una zona notte con pareti divisorie in cartongesso, una zona ripostiglio, un bagno e una zona ad uso cucina.

