
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2022 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	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 123.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

All'udienza del 25/07/2022, 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 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di villino, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Lariano (Rm) in Via dei Platani n. 33

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** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra

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)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, confina a nord con particella 888, a sud con particella 1222, ad est con particella 78 ed a ovest con altro immobile censito con particella 888.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	34,13 mq	43,36 mq	1,00	43,36 mq	2,70 m	Terra
Cucina	10,92 mq	14,38 mq	1,00	14,38 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	10,37 mq	11,37 mq	1,00	11,37 mq	2,70 m	Terra
Bagno	11,80 mq	14,49 mq	1,00	14,49 mq	2,70 m	Terra
Bagno 1	5,78 mq	7,14 mq	1,00	7,14 mq	2,70 m	Terra
Camera 1	12,13 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	2,70 m	Terra
Camera 2	9,95 mq	11,78 mq	1,00	11,78 mq	2,70 m	Terra
Camera 3	15,68 mq	19,47 mq	1,00	19,47 mq	2,70 m	Terra
W.c.	2,12 mq	2,72 mq	0,60	1,63 mq	2,70 m	Terra
W.c. 2	2,50 mq	4,35 mq	0,60	2,61 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio 1	3,45 mq	4,29 mq	0,50	2,15 mq	2,70 m	Terra
Ripostiglio 2	2,97 mq	4,36 mq	0,50	2,18 mq	2,70 m	Terra
Portico	18,09 mq	22,27 mq	0,40	8,91 mq	2,52 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				155,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 20/05/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 20/05/1991 al 26/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5
Dal 26/01/1995 al 10/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 10/04/2003 al 11/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4,5
Dal 11/09/2008 al 21/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4,5
Dal 21/06/2011 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 135, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	135	2		A7	3	4,5		511,29 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Le infiltrazioni che si riscontrano nell'immobile sono dovute al 90% circa, provenienti verosimilmente dalla mancata manutenzione dei piani superiori.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato, si è riscontrata la presenza di un portico, non presente nelle varie concessioni depositate presso gli Enti preposti (abusivo).

PATTI

Non esistono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, al momento di sopralluogo si trova in stato di degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono in essere servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di CTU risulta realizzato tramite struttura portante verticale in muratura ordinaria a blocchi di tufo dello spessore costante di cm. 40, mentre il solaio di interpiano è in latero-cemento. Le fondazioni sono state realizzate con cordolo di calcestruzzo armato. Le facciate sono rifinite con intonaco civile e tinteggiato con tonalità scure, mentre lo zoccolino è in scorza di marmo messi a opera incerta fino ad un'altezza di cm. 90/100 circa. I pavimenti interni sono del tipo gres ceramico di dimensioni variabili. Le pareti interne, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati di varie colorazioni nelle diverse stanze (vedi documentazione fotografica allegata); sia la cucina che i bagni sono maiolicati fino all'altezza di ml. 1.80 circa. L'ingresso avviene mediante portoncino blindato. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato; mentre le finestre e porte finestre presentano infissi in legno/alluminio con persiane in ferro per la chiusura esterna. L'impianto elettrico è da revisionare, in quanto l'immobile è in stato di degrado, 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. L'abitazione nel suo insieme presenta uno stato di degrado nelle rifiniture sia interne che esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo, l'immobile non risulta essere abitato da nessuno, visto lo stato di abbandono. Solamente il sig. **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** detengono le chiavi di accesso all'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1995	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro Edmondo Maria	26/01/1995	40575	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/02/1995	450	310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siniscalchi Pierpaolo	10/04/2003	59820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/04/2003	1848	1322
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Fontecchia	11/09/2008	13174	10099
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	28/09/2008	3464	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Albano Laziale	26/09/2008	5781	1T		
Dal 21/06/2011	**** Omissis ****	Separazione consensuale con assegnazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale dei minori di Roma	21/06/2011	4467/2011	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	05/10/2011	5214	3406
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 11/04/2003
Reg. gen. 1849 - Reg. part. 296
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Albano Laziale il 29/09/2008
Reg. gen. 5254 - Reg. part. 1193
Importo: € 42.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.572,03

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Velletri il 20/03/2022
Reg. gen. 1503 - Reg. part. 1104
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Tale villino posto al piano terra e facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, ricade in zona D1 - Edilizia residenziale privata, come riportato nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Tale villino, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere stato realizzato senza concessione edilizia, ma per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 434 del 19/10/2004. Successivamente per lavori di ristrutturazione straordinaria, è stata presentata D.I.A. in Sanatoria n. 16362 del 21/09/2009 con successiva integrazione prot. n. 18707 del 26/10/2009 (Pratica Edilizia n. 6955).

Inoltre, per la realizzazione di un muro di contenimento, è stata presentata D.I.A. prot. n. 6109 del 02/04/2010 (Pratica Edilizia n. 7053)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra
Trattasi di villino, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Lariano (Rm) in Via dei Platani n. 33
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 135, Sub. 2, Categoria A7Valore di stima del bene: € 173.000,00
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: - villino facente parte di un fabbricato a maggior consistenza posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. Fg. 24, Part. 135 Sub.8 Graffato Sub. 4. Superf. Convenz. Commer. mq. 155.77 mq x €. 1.300,00 = € 202.501,00
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 (€. 600,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 7.200,00
Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:
a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
b) affitto ed insolvibilità: 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: €. 4.320,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 144.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:
 $(€ 202.501,00 + € 144.000,00) : 2 = € 173.250,50$
Arrotondando tale valore di €. 173.250,50, otteniamo un valore di € 173.000,00 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 - Villetta Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra	155,77 mq	0,00 €/mq	€ 173.000,00	100,00%	€ 173.000,00
				Valore di stima:	€ 173.000,00

Valore di stima: € 173.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50000,00	€

Valore finale di stima: € 123.000,00

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 04/05/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita Prot. n. 18707 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia atto d'obbligo unilaterale (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia variazione catastale (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. Prot. n. 16362 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione aggiuntiva (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione integrativa (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione Documenti (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione Prot. n. 18707 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Integrazione (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rettifica elaborato ante e post operam (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di documentazione mancante D.I.A. (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di ulteriore integrazione (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta parere igienico sanitario (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina RdP (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di compravendita (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. Prot. n. 6109 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione di idoneità statica (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato grafico Prot. 6109 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina RdP Prot. 9204 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regione Lazio (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica Prot. 6109 (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione in sanatoria (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/05/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra
Trattasi di villino, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Lariano (Rm)
in Via dei Platani n. 33
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 135, Sub. 2, Categoria A7
Destinazione urbanistica: Tale villino posto al piano terra e facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, ricade in zona D1 - Edilizia residenziale privata, come riportato nelle N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano.

Prezzo base d'asta: € 123.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 123.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Dei Platani n. 33, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 135, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	155,77 mq
Stato conservativo:	L'immobile, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, al momento di sopralluogo si trova in stato di degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.		
Descrizione:	Trattasi di villino, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza sito nel Comune di Lariano (Rm) in Via dei Platani n. 33		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 20/03/2022

Reg. gen. 1503 - Reg. part. 1104

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura