
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2024 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.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 241/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 220.000,00	13



INCARICO

All'udienza del 25/07/2024, 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 25/07/2024 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 Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1 (Coord. Geografiche: 41°47'04.09" N - 12°38'21.39" E)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di villino bifamiliare costituita da piano seminterrato, terra e sottotetto, sito in Ciampino (RM) in Via delle Selve Nuove 14

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1

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)



CONFINI

La porzione di villino bifamiliare confina a nord con altra u.i.u, a sud con la corte annessa all'abitazione, a est con la particella 381 ed a ovest con la strada privata, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno + Cucina	63,51 mq	70,93 mq	1,00	70,93 mq	3,00 m	Seminterrato
Bagno	7,24 mq	9,39 mq	1,00	9,39 mq	3,00 m	Seminterrato
Soggiorno	31,05 mq	39,42 mq	1,00	39,42 mq	3,50 m	Terra
Bagno	3,30 mq	4,10 mq	1,00	4,10 mq	3,50 m	Terra
Cucina	10,38 mq	11,49 mq	1,00	11,49 mq	3,50 m	Terra
W.c.	4,80 mq	6,34 mq	1,00	6,34 mq	3,50 m	Terra
Letto	18,00 mq	20,71 mq	1,00	20,71 mq	3,50 m	Terra
Tettoia	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq	2,70 m	Terra
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,70 m	Terra
Disimpegno	2,84 mq	3,20 mq	0,50	1,60 mq	1,90 m	Primo
W.c.	4,87 mq	6,59 mq	1,00	6,59 mq	2,20 m	Primo
Letto	19,31 mq	22,37 mq	1,00	22,37 mq	2,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				196,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2001 al 30/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1035, Sub. 3 Categoria F3 Piano S1 - T Graffato Fg. 12 Part. 1035 Sub. 4
Dal 30/03/2004 al 23/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1035, Sub. 501 Categoria A7



		Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 752,74 Piano S1 - T - 1 Graffato Fg. 12 Part. 1035 Sub. 502
Dal 23/03/2007 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 1035, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 123,00 mq Rendita € 752,74 Piano S1 - T - 1 Graffato Fg. 12 Part. 1035 Sub. 502

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	1035	501		A7	4	5,5 vani	123,00 mq	752,74 €	S1 - T - 1	Part. 1035 Sub. 502	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si fa presente che non risulta esserci corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Per poter effettuare aggiornamenti, bisognerà fare un confronto tra l'ultimo titolo edilizio abilitativo e lo stato dei luoghi. Successivamente, in caso di corrispondenza, si dovrà effettuare aggiornamento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) presentando il DOCFA con gli aggiornamenti presenti.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni da effettuare.

PATTI

Non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO



Nel suo complesso, la porzione di villino bifamiliare, si trova in buono stato conservativo, così come le rifiniture esterne ed interne.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, si sviluppa su tre piani (Piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto). Il collegamento tra i piani, avviene nel seguente modo: il piano seminterrato e il piano terra sono collegati con scala interna in cemento armato; dal piano terra al piano sottotetto il collegamento avviene con scala a chiocciola in ferro e legno, agganciata al solaio. La struttura risulta portante verticale risulta essere in cemento armato con tamponature, i solai in travetti prefabbricati e pignatte. La copertura risulta essere composta di una struttura lignea di travi primarie e travetti secondari, con soprastante tavolato e tegole.

La pavimentazione del piano seminterrato nella zona soggiorno - cucina è in gres porcellanato di colore marrone chiaro, le pareti tinteggiate di colore giallo e maioliche per un'altezza di circa ml. 1,80 solo nella zona cucina. La pavimentazione del bagno è in gres di colore blu; risulta essere maiolicato fino ad un'altezza di circa ml. 2,00.

La pavimentazione della zona soggiorno, cucina e camera da letto al piano terra è in gres porcellanato di colore chiaro, le pareti tinteggiate di vari colori, la pavimentazione del bagno è di colore verde e maiolicato fino ad un'altezza di circa ml. 1,80.

L'ingresso avviene mediante portoncino blindato. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato; mentre le finestre e porte finestre presentano infissi in PVC colore legno per tutti i vani.

La pavimentazione del piano sottotetto è in listelli di legno, mentre il w.c. è in gres porcellanato di colore azzurro;

Le pareti interne, sono rifinite con intonaci civili tinteggiati; maiolicati ai vani bagno fino all'altezza di ml. 1,80.

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 buono stato di conservazione delle rifiniture sia interne che esterne. Il vano scala interno permette la comunicazione e l'accesso ai vari piani all'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore il Sig. **** Omissis ****, insieme a suo fratello e suo padre.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/2004	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Fabbro Claudio	23/04/2004	104766	26146
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare Roma 2	24/04/2004	13338	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 fondiario
Iscritto a Roma il 17/09/2007
Reg. gen. 21362 - Reg. part. /
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 27/10/2015
Reg. gen. 6927 - Reg. part. /
Importo: € 236.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 118.000,00

Trascrizioni



- **Locazione ultranovennale**
Trascritto a Roma 2 il 04/10/2009
Reg. gen. 33838 - Reg. part. /
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Velletri il 10/07/2024
Reg. gen. 28354 - Reg. part. /
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La porzione di villino bifamiliare ricade in Zona "E" ART. 33 ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI
Nelle zone agricole trova applicazione la L.R. n° 38/90 come modificata dalla L.R. n° 8 /03 come da N.T.A. del Comune di Ciampino; mentre nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, nella Tav. "A" ricade nel Paesaggio agrario di continuità

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4292 Prot. n. 14553-98 Fasc. n. 4139. Successivamente sono state presentate una D.I.A. prot. n. 3340 del 05/09/2001, Titolo abilitativo in sanatoria n. 69 Prot. n. 10296-04 Fasc. n. 68-S-03 del 24/10/2006, D.I.A. prot. n. 559 del 16/02/2007 e C.I.L.A. prot. n. 1233 del 16/07/2019.

Si fa presente che, al momento del sopralluogo e della visione della documentazione presente presso il Municipio di Ciampino, sono state eseguite opere senza autorizzazione rilasciata, in difformità dagli ultimi titoli abilitativi, quali la realizzazione zona notte al piano primo, ed effettuato il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato da cantina ad abitazione, con contestuale realizzazione di un bagno.

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 Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1
 Trattasi di porzione di villino bifamiliare costituita da piano seminterrato, terra e sottotetto, sito in Ciampino (RM) in Via delle Selve Nuove 14
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1035, Sub. 501, Categoria A7, Graffato Part. 1035 Sub. 502
 Valore di stima del bene: € 245.000,00
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 per civile abitazione composto da piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto, distinta al N.C.E.U. Foglio 12, Particella 1035, Subb. 501 e 502.
 Superf. Convvenz. Commer. mq. 196,75 mq x €. 1.400,00 = €. 275.450,00
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 (€. 900,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 10.800,00.
 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: 20% Sommano percentuali di detrazione: 30%
 Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 6.480,00
 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 216.000,00
 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:
 (€ 275.450,00 + € 216.000,00): 2 = € 245.725,00
 Arrotondando tale valore di €. 245.725,00, otteniamo un valore di € 245.000,00 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 Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1	196,75 mq	0,00 €/mq	€ 245.000,00	100,00%	€ 245.000,00
Valore di stima:					€ 245.000,00

Valore di stima: € 245.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Ripristino dello stato dei luoghi per opere realizzare senza titolo edilizio	25000,00	€
--	----------	---

Valore finale di stima: € 220.000,00

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 27/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura catastale storica (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di vendita rep. n. 104766 racc. 26146 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.I.L.A. prot. n. 1233 del 16/07/2019 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione fine lavori e certificato di collaudo (Aggiornamento al 26/09/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 4292 Prot. n. 14553-98 Fasc. n. 4139 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. prot. n. 559 del 16/02/2007 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D.I.A. prot. n. 3340 del 05/09/2001 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento perizia tecnica (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia tecnica prot. n. 6690 del 12/02/2007 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato al Titolo abilitativo in sanatoria n. 69 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato alla C.I.L.A. prot. n. 1233 del 16/07/2019 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato alla comunicazione di inizio lavori per fotovoltaico (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 4292 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto allegato alla D.I.A. prot. n. 559 del 16/02/2007 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Progetto di variante alla concessione edilizia n. 4292 del 07/01/1999 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica allegata alla comunicazione di inizio lavori per fotovoltaico (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica allegata alla D.I.A. prot. n. 559 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione tecnica allegata alla D.I.A. prot. n. 3340 del 05/09/2001 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Testata progetto allegato al titolo in sanatoria n. 69 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Testata progetto allegato alla Concessione edilizia n. 4292 (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo abilitativo in sanatoria n. 69 prot. n. 10296-04 Fasc. n. 68-S-03 (Aggiornamento al 26/09/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1
Trattasi di porzione di villino bifamiliare costituita da piano seminterrato, terra e sottotetto, sito in Ciampino (RM) in Via delle Selve Nuove 14
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1035, Sub. 501, Categoria A7, Graffato Part. 1035 Sub. 502
Destinazione urbanistica: La porzione di villino bifamiliare ricade in Zona "E" ART. 33 ZONE AGRICOLE - NORME GENERALI Nelle zone agricole trova applicazione la L.R. n° 38/90 come modificata dalla L.R. n° 8 /03 come da N.T.A. del Comune di Ciampino; mentre nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, nella Tav. "A" ricade nel Paesaggio agrario di continuità

Prezzo base d'asta: € 220.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 241/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Delle Selve Nuove, 14, piano S1 - T - 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1035, Sub. 501, Categoria A7, Graffato Part. 1035 Sub. 502	Superficie	196,75 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso, la porzione di villino bifamiliare, si trova in buono stato conservativo, così come le rifiniture esterne ed interne.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di villino bifamiliare costituita da piano seminterrato, terra e sottotetto, sito in Ciampino (RM) in Via delle Selve Nuove 14		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore il Sig. **** Omissis ****, insieme a suo fratello e suo padre.		

