

STUDIO TECNICO

Geom Roberto Centorrino

Perito Civile del Tribunale di Velletri

Responsabile della Sicurezza D-Lgs. 81/2008 - Prevenzione Incendi – Privacy

Corso della Repubblica 204 - 00049 VELLETRI (Roma) tel/fax. 06/97609323 – Cell. 347/6208259

P. IVA 00123521007 E-MAIL: robertocentorrino@gmail.com

robertocentorrino@pec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'esecuzione Immobiliare n° 491/94 -
promossa da:

“Banca di Roma”

contro:

“
”

G.E. Dott. Enrico Colognesi



PREMESSA

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto C.T.U., a seguito di istanza di convocazione dello stesso redige la presente integrazione alla Consulenza Tecnica di ufficio del 12/09/2013, in quanto gli usufruttuari dell'immobile pur essendo ancora presenti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risultano essere deceduti in data 2003 e 2004. A seguito di quanto predetto, il Sig. [REDACTED] v. [REDACTED], nato [REDACTED] ed ivi residente in Via Fienili 383, risulterebbe godere del diritto di piena proprietà.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti in Velletri (RM) e più precisamente:

- casa per civile abitazione in via dei Fienili n.383 formata da un unico piano rialzato con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 5;
- locale magazzino adiacente all'abitazione in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12;
- terreno in Via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730.



Osservazioni:

Tali immobili, al fine di essere regolarizzati, dovranno essere sottoposti a voltura catastale, in modo tale che appaia in visura non più la nuda proprietà dell'esecutato con i relativi usufruttuari, ma bensì la piena proprietà.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Destinazione

Casa per civile abitazione con corte annessa, locali magazzino e terreni agricoli.

Ubicazione

In comune di Velletri (RM), Via dei Fienili n.383

Dati Catastali:

- casa per civile abitazione posta su unico piano rialzato con corte annessa, al N.C.E.U. al foglio 139, particella 481, sub. 2, cat. A/3, classe 2, vani 5, rendita €. 309,87;
- locale magazzino adiacente all'abitazione, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60, rendita €. 92,96;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12, rendita 26,65;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000, reddito dominicale €. 2,07, reddito agrario €. 0,62;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185, reddito dominicale €. 5,36, reddito agrario €. 1,61;
- terreno distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730, reddito dominicale €. 1,79, reddito agrario €. 0,54.



**Le unità immobiliari risultano catastalmente (erroneamente) intestate agli
esecutati:**

- [REDACTED] per 1/3;
 - [REDACTED] rietario
 - de [REDACTED]
 - [REDACTED] per 2/3;
 - D [REDACTED]
 - [REDACTED] a
- proprietà per 1/1;

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili 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, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Fallimentari ed 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"
- b) metodo analitico, a "Capitalizzazione del Reddito" che fornisce un utile controllo del valore.



LOTTO PRIMO

Nella Consulenza Tecnica depositata presso il Tribunale di Velletri, il lotto n.1, era precisamente composto da:

- casa per civile abitazione in via dei Fienili n.383 formata da un unico piano rialzato con corte annessa, distinta al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 5;
- locale magazzino adiacente all'abitazione in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 3, cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 60;
- locale magazzino distaccato dal corpo di fabbrica principale in via dei Fienili n.383, posto al piano terra, distinto al N.C.E.U. foglio 139, particella 481, sub 4, cat. C/2, classe 7, consistenza mq. 12.

Il più probabile valore di mercato, per tali immobili, veniva valutato come la mediazione tra il valore derivante dall'applicazione del metodo sintetico con quello analitico per un totale di €. 161.000,00 che rappresentava il valore totale a base d'asta dell'unità immobiliare.

Al fine di attualizzare tale valore, il sottoscritto ha proceduto al calcolo della rivalutazione dell'immobile dalla data del 2013 ad oggi tramite rivalutazione Istat. Questo strumento permette di calcolare il tasso di rivalutazione (cioè di quanto è aumentato in media il valore ogni anno) dell'immobile, tra la data di valutazione originaria a quella odierna, pertanto:

Capitale iniziale da rivalutare € 161.000,00

Periodo iniziale: 09 / 2013

Periodo finale: Data odierna

Risultati: Capitale rivalutato € 164.220,00 (capitale iniziale + rivalutazione)



TABELLA RIEPILOGATIVA - LOTTO N. 1

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 491/94			
Promossa da:	“Banca di Roma”		
Contro:			
G.E.	Dott. E. Colognesi		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom. R.CENTORRINO	Velletri	C.so della Repubblica, 204
Prezzo Base D'Asta	€. 164.220,00		
Comune di:	Pro v.	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383	
Immobili	Casa per civile abitazione, locali magazzino		
Diritti	Quota	Proprietario dell'intero	
PIENA PROPRIETA'	1/1		(esecutato)

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO URBANO

Immobile	Fog.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Vani/mq.	Rendita €
ABITAZIONE	139	481	2	A/3	2	5	€. 309,87
CANTINA	139	481	3	C/2	5	MQ. 60	€. 92,96
CANTINA	139	481	4	C/2	7	MQ. 12	€. 26,65

Prezzo base d'asta: €. 164.220,00



LOTTO SECONDO

Nella Consulenza Tecnica depositata presso il Tribunale di Velletri, il lotto n.2 era così composto:

- terreno in Via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 225, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 2.000;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 226, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 5.185;
- terreno in via dei Fienili n.383, distinto al N.C.T. al foglio 139, particella 482, qualità Pascolo, classe 2, superficie mq. 1.730.

Tale lotto, veniva valutato mediante l'applicazione del metodo di stima del più probabile valore di mercato scaturito dall'analisi dei prezzi dei terreni simili circostanti, per un totale di € 134.000,00 che rappresentava il valore totale a base d'asta dell'unità immobiliare.

Al fine di attualizzare tale valore, il sottoscritto ha proceduto al calcolo della rivalutazione dell'immobile da settembre 2013 ad oggi, tramite rivalutazione monetaria.

Questo strumento permette di calcolare il tasso di rivalutazione (cioè di quanto è aumentato in media il valore ogni anno) dei beni in oggetto, dalla data di valutazione a quella odierna, pertanto:



CALCOLO RIVALUTAZIONE MONETARIA:

Capitale iniziale da rivalutare € 134.000,00

Periodo iniziale: 09 / 2013

Periodo finale: 12 / 2018

Capitale rivalutato € 136.680,00 (capitale iniziale + rivalutazione)



TABELLA RIEPILOGATIVA - LOTTO N. 2

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 491/94			
Promossa da:	“Banca di Roma”		
Contro:			
G.E.	Dott. R. AUDINO		
Custode Giudiziario	-----	Recapito	
C.T.U.	Geom. R. CENTORRINO	Velletri	C.so della Repubblica, 204
Prezzo Base D'Asta	€. 136.680,00		
Comune di:	Pro v.	Indirizzo	Zona
VELLETRI	RM	Via dei Fienili n.383	
Diritti	Quota	Proprietario dell'intero	
PIENA PROPRIETA'	1/1		

IDENTIFICATIVI PRECEDENTI ED ATTUALI - CATASTO TERRENI

Immobile	Fog.	Map.	Qualità	Classe	Superf.	R.D.	R.A.
Terreno	139	225	Pascolo	2	Mq. 2.000	€. 2,07	€. 0,62
Terreno	139	226	Pascolo	2	Mq. 5.185	€. 5,36	€. 1,61
Terreno	139	482	Pascolo	2	Mq. 1.730	€. 1,79	€. 0,54



CONCLUSIONI

Il sottoscritto al fine di integrare la relazione peritale redatta nell'anno 2013 stabilendo il diritto di proprietà degli immobili oggetto di CTU ed incrementando il valore degli stessi ed attualizzandolo alla data odierna, ha così aggiornato:

PROPRIETA': [REDACTED] nato a Velletri il giorno 01/12/49 (C.F.: DSL MRZ 49T01 L719A) ed ivi residente in Via Fienili 383, PIENA PROPRIETA'
1/1.

VALORE LOTTO 1: € 164.220,00

VALORE LOTTO 2: € 136.680,00

In adempimento al proprio incarico, il sottoscritto precisa che il più probabile valore di mercato del lotto numero uno è pari ad € 164.220,00, mentre il più probabile valore di mercato dei terreni del lotto due è pari ad € 136.68,00. Gli stessi risultano essere in possesso al sig. [REDACTED] (esecutato), il quale essendo deceduti i suoi genitori risulta esserne il pieno proprietario.

Inoltre il sottoscritto precisa che il lotto numero uno è raggiungibile tramite un passaggio esistente, il quale dovrà essere permanentemente garantito in virtù del fatto che la servitù risulta essere automaticamente acquisita per destinazione del padre di famiglia e nello specifico: "ciò avviene quando si prova che due fondi, attualmente divisi, siano stati posseduti dallo stesso proprietario il quale abbia posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù (art. 1062 c.c.)."

Con osservanza,

Velletri li 08/03/2019

Il CTU

Geom. Roberto Centorrino

