
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2017 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
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	7
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 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2017 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	14



INCARICO

In data 13/06/2023, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email ing.antoniocentorrino@gmail.com, PEC a.centorrino@pec.ording.roma.it, Tel. 342 0062556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2023 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 Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento distinto con numero interno quattro posto al piano terra, composto di tre vani ed accessori con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con via Cristoforo Colombo, distacco verso proprietà eredi di **** Omissis **** e distacco verso proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** o loro aventi causa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano 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 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Appartamento posto al piano terra confinante con via Cristoforo Colombo, distacco verso proprietà eredi di Costantini Giuseppe e distacco verso proprietà Recchia e Bianconi o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	
Cortile	125,00 mq	138,00 mq	0,15	20,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				111,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 503 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 16/12/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 503 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 16/12/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 503 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 16/12/2004 al 19/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 503 Categoria A1 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13



		Piano T
Dal 19/07/2005 al 27/05/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 302,13 Piano T
Dal 27/05/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita € 302,13 Piano T
Dal 09/11/2015 al 25/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 302,13 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1088	504		A3	2	4,5 vani	105 mq	302,13 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta essere corrispondente a quanto in atti e pertanto risulterà necessario redigere un nuovo DOCFA.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile risulta provvisto di un'area esterna all'immobile non recintata adibita a parcheggio, per la quale l'esecutato afferma di esser proprietario. Da controlli effettuati dal sottoscritto e da sovrapposizione catastale, tale particella risulterebbe ricadere all'interno della particella 1988 non facente parte del pignoramento.
Inoltre all'interno del pignoramento sono riportate le particelle distinte al N.C.E.U. al fg. 9 part. 1088 sub. 503 e sub. 505.
In riferimento alla particella 505 cat. F/1 (corte), il sottoscritto ritiene che la stessa sia parte della corte del sub.



504 di consistenza maggiore. Pertanto il subalterno 505 non essendo identificato sul posto ed essendo verosimilmente parte della corte riportata nella planimetria del sub. 504, potrebbe verosimilmente esser soppresso.

In riferimento al subalterno 503, come riportato in visura storica allegata, lo stesso risulta variazione in soppressione del 27/05/2011. Infatti tale sub ha partecipato alla costituzione dei sub. 504 e 505. Pertanto lo stesso risulta soppresso.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta provvisto di un' area interna comune al condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta esser posto al piano terra e facente parte di un immobile a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in muratura ed orizzontale in latero cemento.

La copertura è del tipo piano non praticabile. Le facciate sono state completamente realizzate con intonaco civile non tinteggiato;

Pavimenti interni in parte con piastrelle di gres ceramico.

Le pareti interne risultano esser provviste di intonaci civili tinteggiati in tutti gli ambienti, maiolicati in ceramica nel vano bagno fino all'altezza di ml. 1,80 circa.

Portoncino d'ingresso in ferro battuto, le porte interne sono in legno; finestre e porte finestre con infissi in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile;

Impianto idrico completo nei vani bagno e cucina è provvisto di servizi di fogna pubblica, di adduzione di acqua corrente.

Gli apparecchi igienico-sanitari risultano esser completi.

L'appartamento presenta un mediocre stato di conservazione delle finiture esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE



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

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** in qualità di provvisorio acquirente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1983 al 16/12/2004	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE VERBALE TRASCRIZIONE DI 3 TESTAMENTI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. VINCENZO MONAMI NOTAIO IN SEGNI	10/12/1983	618	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/03/1987	618	1011
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO IEVA	16/12/2004	6409	2402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA il 30/06/2001
Reg. gen. 2846 - Reg. part. 523



Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Velletri il 21/04/2024
Reg. gen. 2382 - Reg. part. 256
Importo: € 14.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a ROMA il 01/10/1985
Reg. gen. 3246 - Reg. part. 2343
A favore di **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO**
Trascritto a ROMA il 02/03/1987
Reg. gen. 1011 - Reg. part. 618
A favore di **** Omissis ****
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a ROMA il 13/08/1987
Reg. gen. 3872 - Reg. part. 2295
A favore di **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a ROMA il 30/06/2001
Reg. gen. 2845 - Reg. part. 1951
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a ROMA il 12/12/2006
Reg. gen. 7877 - Reg. part. 5144
A favore di **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 16/06/2014
Reg. gen. 2555 - Reg. part. 2014
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 07/04/2017
Reg. gen. 1455 - Reg. part. 1045
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 03/03/2023
Reg. gen. 1420 - Reg. part. 922
Formalità a carico dell'acquirente



Si precisa che per l'immobile esiste contratto preliminare per promessa di vendita nei confronti del Sig. **** Omissis **** del 19/04/2018. Essendo il pignoramento datato 2017, quindi in data antecedente al contratto preliminare, il sottoscritto ritiene che il titolo non sia opponibile alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona B2 del Piano regolatore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta realizzato originariamente in forza alla licenza n. 61 dell'anno 1963 prot. 5202. L'immobile risulta provvisto di Permesso di Costruire n. 105 del 10/11/2004, prot. n. 25083 del 10/11/2004 riferito al cambio destinazione d'uso ed ampliamento dell'immobile. Vista la domanda assunta al prot. 6587 del 23/03/2004, inoltrata dalla sig.ra **** Omissis **** e dal geom. **** Omissis ****, tendente ad ottenere parere favorevole.

Si precisa che al momento del sopralluogo si è presa visione di una diversa disposizione degli spazi interni. Al momento dell'accesso agli atti presso gli uffici preposti non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riferito ai lavori citati. Pertanto risulterà necessario presentare una pratica in Sanatoria (CILA ai sensi del DPR 382/01).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta nominato un amministratore di condominio.

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 Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano T

Appartamento distinto con numero interno quattro posto al piano terra, composto di tre vani ed accessori con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con via Cristoforo Colombo, distacco verso proprietà eredi di **** Omissis **** e distacco verso proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** o loro aventi causa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 123.000,00

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:

Superf. Convenz. Commer. mq. 111,70 x €. 1.100,00 = €. 122.870,00.

Tale valore risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di CTU. Inoltre, il sottoscritto ritiene opportuno arrotondare tale valore ad € 123.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano T	111,70 mq	1.100,00 €/mq	€ 122.870,00	100,00%	€ 123.000,00
Valore di stima:					€ 123.000,00

Valore di stima: € 123.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per CILA in sanatoria	1500,00	€
Sanzione CILA in sanatoria	1000,00	€
Docfa	450,00	€
Versamento DOCFA	50,00	€



Valore finale di stima: € 120.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione 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; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni 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, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore del valore.

Il valore finale di stima è pari ad € 120.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che al fine di stabilire il più probabile valore di mercato il sottoscritto ha applicato una detrazione pari al prezzo di mercato per le spese tecniche e versamenti al fine di regolarizzare l'immobile.

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 01/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Centorrino Antonio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Permesso di costruire e relativi allegati
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo



- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Elaborato progettuale e relazione tecnica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano T

Appartamento distinto con numero interno quattro posto al piano terra, composto di tre vani ed accessori con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con via Cristoforo Colombo, distacco verso proprietà eredi di **** Omissis **** e distacco verso proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** o loro aventi causa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona B2 del Piano regolatore.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 39, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1088, Sub. 504, Categoria A3	Superficie	111,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in un ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento distinto con numero interno quattro posto al piano terra, composto di tre vani ed accessori con annessa corte di pertinenza esclusiva, confinante con via Cristoforo Colombo, distacco verso proprietà eredi di **** Omissis **** e distacco verso proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** o loro aventi causa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

