
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. perito Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 474/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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.....	5
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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 474/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.000,00	13



INCARICO

In data 29/06/2023, il sottoscritto perito Ing. Centorrino Antonio, con studio in Corso della Repubblica 43, - 00049 - Velletri (RM), email ing.antoniocentorrino@gmail.com, PEC antoniocentorrino@pec.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 Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra, distinto col numero interno n. 2, composto di 2,5 vani catastali con annessa corte pertinenziale, il tutto confinante con distacco verso via degli Ermellini, appartamento interno 1, appartamento interno 3, salvo altri.

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

Si precisa che per accedere presso l'immobile è stata fatta istanza al Giudice per accesso forzoso. Al momento del sopralluogo non è stato necessario operare l'accesso forzoso in quanto l'affittuario si è reso disponibile all'accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, interno 2, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Appartamento sito al piano terra, distinto col il numero 2, composto di 2,5 vani catastali, con annessa corte pertinenziale, il tutto confinante con distacco verso Via degli Ermellini, appartamento interno 1, appartamento interno 3, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	45,67 mq	1	45,67 mq	0,00 m	T
Portico	7,60 mq	8,01 mq	0,35	2,80 mq	0,00 m	
Cortile	111,90 mq	117,00 mq	0,15	17,55 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				66,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/2011 al 09/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5540, Sub. 3 Categoria A7 Cl. 4, Cons. 2,5 Rendita € 393,80 Piano T
Dal 09/06/2011 al 16/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5540, Sub. 3 Categoria A7 Cl. 4, Cons. 2,5 Rendita € 393,80 Piano T
Dal 16/04/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 5540, Sub. 3



		Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 Superficie catastale 35mq Rendita € 393,80 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
	53	5540	3		A7	4	2,5 vani	33 mq		T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Al momento del sopralluogo si è presa visione di alcune difformità rispetto a quanto riportato in atti presso l'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI

Si precisa che è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di CTU. Inoltre a seguito di due accessi agli atti, il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali ma non si è presa visione di documentazione urbanistica presente in atti in quanto verosimilmente fuori fascicolo.

PATTI

Non ci sono patti in essere

STATO CONSERVATIVO

L'immobile vanta di un buono stato conservativo. Si precisa inoltre che le persiane sono in ferro e vantano di un buono stato conservativo. Gli infissi sono in pvc effetto legno doppio vetro, le porte in legno tamburato; mentre il riscaldamento avviene mediante impianto a biomassa con radiatori in alluminio.

PARTI COMUNI



Si precisa che l'immobile oggetto di causa, facente parte di un fabbricato a maggiore consistenza, risulta essere indipendente e con servizi autonomi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile sito in via degli Ermellini, n. 71/c è posto al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza composto da 2 piani fuori terra. Le strutture risultano essere presumibilmente a telaio in c.a. e laterizio con tamponature a doppia fodera. Il manto di copertura risulta essere in latero cemento a falde inclinate. La pavimentazione interna risulta essere del tipo ceramico di colore scuro (simil tabacco). Le pareti interne risultano essere rasate e tinteggiate di colore giallo. Gli infissi sono del tipo in pvc effetto legno a doppio vetro. Risulta esser presente impianto di riscaldamento a biomassa con termosifoni del tipo in alluminio e bagni con sanitari in vetrochina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/10/2020
- Scadenza contratto: 01/11/2024

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e la **** Omissis **** in qualità di locatari con regolare contratto registrato in data 20/10/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Pomezia (RM).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2001 al 24/09/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Redante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RICCARDI D'ADAMO ENZO	28/06/2001	42499	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2010 al 09/06/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Redante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO OLIVA ANTONIO	24/09/2010	17557	26211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Redante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SALARIS PAOLO	09/06/2011	18801	24717
		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 FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 20/06/2011
Reg. gen. 18802 - Reg. part. 24718
Importo: € 264.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 09/01/2023
Reg. gen. 509 - Reg. part. 780
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona B4 del Piano generatore Generale: "Completamento Residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il sottoscritto comunica che pur avendo effettuato molteplici accessi agli atti ed accessi presso la P.A. non ha rinvenuto documentazione inerente all'immobile. Infatti tale fascicolo, non risulterebbe esser presente all'interno degli archivi del comune. Si precisa che a seguito di numerose ricerche effettuate, lo stesso immobile non risulta essere edificato in data precedente al 1967. A seguito di verifica della documentazione in possesso dello scrivente CTU, si può affermare verosimilmente che l'immobile presente delle parti abusive tra cui un portico esterno, ed una stanza in più ricavata nell'area esterna all'epoca parte della corte esclusiva. Inoltre all'interno risulta aperta una porta sulla muratura perimetrale della struttura verosimilmente a telaio e tamponatura in doppia fodera non ispezionabile. Inoltre sempre sulla muratura, risulta demolito un muro, apparentemente realizzato in difformità anche della planimetria catastale e pertanto le opere sopra descritte andranno ripristinate come licenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra, distinto col numero interno n. 2, composto di 25,5 vani catastali con annessa corte pertinenziale, il tutto confinante con distacco verso via degli Ermellini, appartamento interno 1, appartamento interno 3, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5540, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 92.428,00

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. 66,02 x €. 1.400,00 = €. 92.428,00.

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 € 92.400,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, Interno 2, piano T	66,02 mq	1.400,00 €/mq	€ 92.428,00	100,00%	€ 92.428,00
				Valore di stima:	€ 92.428,00

Valore di stima: € 92.428,00

Deprezzamenti

Tipo già deprezzamento	Valore	Tipo
Pratiche tecniche per ripristino	2500,00	€
Opere edili ripristini	5000,00	€

Valore finale di stima: € 85.000,00

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 arrotondato è pari ad € 85.000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il numero civico dell'immobile risulta esser 125 già 71/C



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 22/02/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Visura catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, interno 2, piano T
Appartamento sito al piano terra, distinto col numero interno n. 2, composto di 25,5 vani catastali con annessa corte pertinenziale, il tutto confinante con distacco verso via degli Ermellini, appartamento interno 1, appartamento interno 3, salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 5540, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona B4 del Piano generatore Generale: "Completamento Residenziale".

Prezzo base d'asta: € 85.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 474/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via degli Ermellini, 125, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 53, Part. 5540, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	66,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile vanta di un buono stato conservativo. Si precisa inoltre che le persiane sono in ferro e vantano di un buono stato conservativo. Gli infissi sono in pvc effetto legno doppio vetro, le porte in legno tamburato; mentre il riscaldamento avviene mediante impianto a biomassa con radiatori in alluminio.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra, distinto col numero interno n. 2, composto di 25,5 vani catastali con annessa corte pertinenziale, il tutto confinante con distacco verso via degli Ermellini, appartamento interno 1, appartamento interno 3, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

