

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 176.000,00	12



All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio 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 07/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tirino, 42

Trattasi di porzione di trifamiliare sita in Via Tirino, 42 (già 39). L'immobile è composto da piano terra e primo. L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. Fl.53 p.lla 4807 sub. 3 graffato al Fl.53 p.lla 4807 sub.6, ctg. A/7, classe 04.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tirino, 42

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con via Tirino, ad est affaccia su cortile privato confinante con altra proprietà, a sud confina con proprietà di terzi ed a ovest confina con subalterno di proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	67,50 mq	1	67,50 mq	2,75 m	T
Abitazione	40,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	1
Corte/giardino	227,00 mq	230,00 mq	0,15	34,50 mq	0,00 m	
Portico	22,00 mq	22,25 mq	0,30	6,67 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1991 al 16/06/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4807, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Graffato 3
Dal 16/06/1995 al 10/01/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Graffato 6



Dal 10/01/2001 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 708,84 Piano T-1 Graffato 6
Dal 09/11/2015 al 29/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 708,84 Piano T-1 Graffato 6

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	4807	3		A7	4	4,5 vani	92 mq	708,84 €	T-1	6

PRECISAZIONI

Si precisa che il sottoscritto in data 28/07/2024 depositava istanza di accesso agli atti. In data 22/10/2024, a seguito di numerose ricerche perveniva al sottoscritto comunicazione di irreperibilità della pratica edilizia. Inoltre si precisa che nel giardino risulta esser presente un manufatto in muratura di forati in laterizio, semidemolita.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile se pur facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere indipendente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta essere privo di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili;
Altezza interna utile: P.T.: h= 2,75 ml - P.1: hmedia = 1,67 ml;
Str. verticali: c.a. e tamponatura;
Solai: Non ispezionabili, presumibilmente del tipo in laterocemento;
Copertura: A falde inclinate
Manto di copertura: Tegole Guaina simil canadese;
Pareti esterne ed interne: Pareti esterne rivestite in cortine, pareti interne intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: Pavimentazione di tipo ceramico;
Infissi esterni ed interni: Porte in legno tamburato ed infissi in legno;
Scale: Scale interne realizzate nella struttura in c.a. rivestite con soglie in pietra;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico del tipo sfilabile, riscaldamento mediante radiatori in alluminio, caldaia FERPRO 24 KW.
Terreno esclusivo: Presenza di corte esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1995	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUCIANA FIUMARA	16/06/1995	13830	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/06/1995	14069	22370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 24/04/2009
Reg. gen. 7249 - Reg. part. 24850
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 29/03/2024
Reg. gen. 12826 - Reg. part. 17200
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Zona B Completamento - Sottozona B6

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto in data 28/07/2024 depositava istanza di accesso agli atti. In data 22/10/2024, l'ufficio di competenza del Comune di Ardea inviava comunicazione al sottoscritto per irreperibilità della pratica. Si precisa che per l'immobile pur se non presente presso gli archivi del comune, risulta rilasciata concessione edilizia n. 10225 del 01/08/1989. Al momento del sopralluogo si è preso visione dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale e pertanto gli stessi non risultano allineati. Pertanto si può dedurre che tali lavori siano stati realizzati successivamente all'accatastamento e senza titolo. Tale affermazione trova conferma nell'analizzare i segni presenti a terra sul pavimento. Tali segni risultano esser conseguenza della demolizione di tramezzatura. Pertanto sarà necessario presentare una CILA a sanatoria per le opere realizzate o in alternativa andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

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.

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** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tirino, 42
Trattasi di porzione di trifamiliare sita in Via Tirino, 42 (già 39). L'immobile è composto da piano terra e primo. L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. Fl.53 p.lla 4807 sub. 3 graffato al Fl.53 p.lla 4807 sub.6, ctg. A/7, classe 04.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Valore di stima del bene: € 180.170,50
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. 156,67 x €. 1.150,00 = €. 180.170,50.

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 € 180.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Ardea (RM) - Via Tirino, 42	156,67 mq	1.150,00 €/mq	€ 180.170,50	100,00%	€ 180.170,50



ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	Valore di stima:	€ 180.170,50
------------------	------------------	------------------	--------------

Valore di stima: € 180.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione parti restanti del manufatto e conferimento in discarica.	1600,00	€
Spese tecniche per Cila in sanatoria per opere interne	1200,00	€
Versamento presso la P.A. della sanzione per opere sprovviste di titolo abilitativo.	1000,00	€
Versamento diritti di segreteria ed istruttoria	200,00	€

Valore finale di stima: € 176.000,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che per l'immobile oggetto di CTU non è reperibile pratica edilizia presso il comune di Ardea.

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 30/10/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ Comunicazione Comune di Ardea
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Ardea (RM) - Via Tirino, 42
Trattasi di porzione di trifamiliare sita in Via Tirino, 42 (già 39). L'immobile è composto da piano terra e primo. L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. Fl.53 p.la 4807 sub. 3 graffato al Fl.53 p.la 4807 sub.6, ctg. A/7, classe 04.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: Zona B Completamento - Sottozona B6

Prezzo base d'asta: € 176.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Ardea (RM) - Via Tirino, 42		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 4807, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 6	Superficie	156,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di porzione di trifamiliare sita in Via Tirino, 42 (già 39). L'immobile è composto da piano terra e primo. L'immobile risulta distinto al N.C.E.U. Fl.53 p.la 4807 sub. 3 graffato al Fl.53 p.la 4807 sub.6, ctg. A/7, classe 04.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dagli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

