

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 240/2017 R.G.E.

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CHIARIMENTI DEL C.T.U.

Il sottoscritto Ing. Antonio Centorrino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 38859, nominato Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, in riscontro alla richiesta di chiarimenti formulata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, espone quanto segue.

PREMESSA

A seguito del deposito dell'elaborato peritale e della successiva richiesta di precisazioni, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ulteriori approfondimenti tecnico-catastali mediante accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, acquisendo e verificando la documentazione catastale storica relativa all'immobile pignorato ed in particolare gli elaborati DOCFA che hanno originato gli attuali identificativi catastali.

Tali verifiche hanno consentito di ricostruire nel dettaglio l'evoluzione catastale della consistenza immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e di approfondire la situazione relativa all'area censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colleferro al foglio 9 particella 1088 subalterno 505.

RICOSTRUZIONE CATASTALE

Dall'esame della documentazione catastale acquisita risulta che l'originario immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1088 subalterno 503 era costituito da appartamento con annessa corte esclusiva di pertinenza.

Successivamente, con pratica catastale di divisione del 27/05/2011, il predetto subalterno 503 veniva soppresso ed originava gli attuali subalterni:

- Foglio 9 particella 1088 subalterno 504, categoria A/3, abitazione;
- Foglio 9 particella 1088 subalterno 505, categoria F/1 – area urbana di consistenza catastale pari a mq 65.

L'esistenza del subalterno 505 emerge pertanto dalla documentazione catastale storica e dalla pratica di divisione agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

VERIFICHE ESEGUITE SULLO STATO DEI LUOGHI

Nel corso del sopralluogo effettuato per la redazione della perizia estimativa il sottoscritto ha rilevato che l'unità immobiliare risulta dotata di una corte esterna delimitata da opere murarie e recinzioni stabilmente esistenti.

La delimitazione fisica presente sui luoghi individua in maniera univoca una porzione pertinenziale direttamente collegata all'abitazione e materialmente utilizzata dall'occupante dell'immobile.

*Corso della Repubblica n. 43 | 00049 VELLETRI (Roma) | Tel-Fax. 06.97609323 | Cell. 3420062556
Email ing.antoniocentorrino@gmail.com | Pec. A.centorrino@pec.ording.roma.it*

La consistenza esterna effettivamente percepibile e goduta risulta coincidente con la corte rappresentata nell'attuale planimetria catastale dell'unità abitativa censita al subalterno 504.

Diversamente, l'area censita come subalterno 505 non risulta fisicamente individuata mediante recinzioni, muri, elementi di delimitazione o manufatti che consentano l'immediata identificazione della relativa consistenza sul posto.

Dalle verifiche eseguite è emerso che tale porzione risulta collocata oltre il muro di delimitazione attualmente esistente e ricade in un'area esterna oggi utilizzata come spazio di manovra e parcheggio a servizio di tutti.

CONSIDERAZIONI TECNICHE

Si evidenzia che la valutazione riportata nell'elaborato peritale originario è stata effettuata sulla base della consistenza immobiliare concretamente individuabile, delimitata e materialmente goduta dall'occupante, coincidente con la corte annessa all'abitazione e chiaramente identificabile nello stato dei luoghi.

L'analisi della documentazione catastale successivamente acquisita ha consentito di accertare che una porzione della corte originaria è stata catastalmente scorporata mediante costituzione del subalterno 505.

Tale circostanza non risultava immediatamente desumibile dallo stato dei luoghi in quanto il subalterno F/1 non presenta alcuna materializzazione fisica autonoma e non è individuabile senza specifiche operazioni di natura topografica e catastale.

Si evidenzia inoltre che il confronto tra:

- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale originaria del subalterno 503;
- planimetria catastale attuale del subalterno 504;
- stato dei luoghi rilevato;

non consente l'individuazione certa ed immediata dei limiti del subalterno 505.

La cartografia catastale infatti ha natura eminentemente fiscale e non costituisce elemento probatorio idoneo alla determinazione giuridica dei confini reali.

L'esatta individuazione dell'area censita come subalterno 505 richiederebbe pertanto:

- rilievo topografico strumentale;
- ricostruzione geometrica delle risultanze catastali storiche;
- riconfinazione dell'area;
- eventuale picchettamento;
- confronto con le proprietà confinanti;
- eventuali aggiornamenti catastali conseguenti;
- eventuali attività giudiziali in caso di contestazione dei confini o del possesso.

VALUTAZIONE DEL SUBALTERNO 505

Il subalterno 505 risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colleferro al foglio 9 particella 1088 subalterno 505, categoria F/1 (area urbana), per una consistenza catastale pari a mq 65.

Trattandosi di area urbana autonomamente censita e non di corte direttamente asservita all'unità abitativa, la relativa valutazione non è stata effettuata mediante l'applicazione dei coefficienti di ragguglio normalmente utilizzati per le aree pertinenziali a servizio del fabbricato, bensì attraverso una stima diretta dell'area.

Assumendo prudenzialmente un valore unitario pari ad € 80,00/mq, coerente con la natura del bene, la sua collocazione e le attuali condizioni di utilizzo, si ottiene:

$$\text{Mq } 65 \times \text{€ } 80,00/\text{mq} = \text{€ } 5.200,00$$

Considerato tuttavia che:

- l'area non risulta materialmente delimitata sul posto;
- la stessa non è immediatamente individuabile mediante elementi fisici certi;
- per la sua esatta localizzazione risulterebbero necessarie attività di rilievo, riconfinazione e verifica catastale;
- l'area risulta attualmente utilizzata da terzi come zona destinata a parcheggio;

Tale valore deve tuttavia essere opportunamente corretto alla luce delle particolari condizioni riscontrate.

Infatti, nel corso del sopralluogo non è stato possibile individuare sul posto elementi fisici idonei a delimitare con certezza l'area censita come subalterno 505, risultando la stessa priva di recinzioni, manufatti o altri riferimenti materiali che ne consentano l'immediata identificazione.

Le ulteriori verifiche effettuate mediante accesso agli atti catastali hanno evidenziato che l'area risulta collocata oltre il muro di delimitazione attualmente esistente e non coincide con la corte materialmente utilizzata e goduta dall'occupante dell'immobile, la quale è invece individuata dalla delimitazione fisica esistente ed è stata già considerata nella stima originaria.

È stato inoltre accertato che l'area in questione risulta oggi utilizzata da terzi quale spazio destinato a parcheggio e manovra, circostanza che ne limita ulteriormente l'immediata disponibilità e fruibilità.

Si evidenzia altresì che l'eventuale aggiudicatario, al fine di acquisire la piena disponibilità materiale del bene, dovrà preventivamente procedere all'esatta individuazione della relativa consistenza mediante attività di verifica catastale, rilievo topografico e riconfinazione.

Le circostanze sopra descritte incidono in maniera significativa sull'interesse commerciale del bene, sulla sua immediata utilizzabilità e sulla concreta possibilità di esercitare il pieno godimento dell'area.

Per tali motivi il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione prudenziale dell'80% rispetto al valore teorico dell'area urbana.

*Corso della Repubblica n. 43 | 00049 VELLETRI (Roma) | Tel-Fax. 06.97609323 | Cell. 3420062556
Email ing.antonioцентorrino@gmail.com | Pec. A.centorrino@pec.ording.roma.it*

Il calcolo sarebbe:

- Superficie area urbana F/1: 65 mq
- Valore unitario: € 80,00/mq

Valore lordo:

$$65 \text{ mq} \times € 80,00/\text{mq} = € 5.200,00$$

Riduzione prudenziale 40%:

$$€ 5.200,00 \times 40\% = € 2.080,00$$

Valore netto:

$$€ 5.200,00 - € 2.080,00 = € 3.120,00$$

Arrotondato:

$$€ 3.100,00$$

Inoltre risulta necessario considerare che per tale area sono da considerarsi le seguenti future spese e pertanto:

Pratiche tecniche al fine di picchettare i confini in contraddittorio con i confinanti;

Rilievo strumentale;

Secondo sopralluogo con affissione picchetti;

Relazione tecnica giurata da depositare presso gli enti preposti.

Valore stimato a detrarre: € 2580,00

$$\text{Valore area parziale stimato: } € 3.100,00 - € 2.580,00 = € 520,00$$

In cifra tonda:

$$€ 500,00$$

Il subalterno 505, costituito da area urbana di mq 65, viene stimato prudenzialmente in € 500,00, tenuto conto dell'attuale impossibilità di individuarne con certezza la consistenza sul posto, della necessità di operazioni di riconfinazione e dell'attuale utilizzo da parte di terzi.

Tale valore risulta sostanzialmente irrilevante rispetto al valore complessivo del lotto già stimato e non comporta modifiche sostanziali alle conclusioni estimative contenute nell'elaborato peritale depositato.

*Corso della Repubblica n. 43 | 00049 VELLETRI (Roma) | Tel-Fax. 06.97609323 | Cell. 3420062556
Email ing.antoniocentorrino@gmail.com | Pec. A.centorrino@pec.ording.roma.it*

INCIDENZA SULLA STIMA COMPLESSIVA

L'importo sopra determinato risulta di entità limitata rispetto al valore complessivo del compendio immobiliare già stimato.

Pertanto l'esistenza del subalterno 505 non comporta variazioni sostanziali delle conclusioni estimative già formulate né incide in misura significativa sulla commerciabilità del lotto.

CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate il sottoscritto precisa che:

- il subalterno 505 costituisce porzione catastalmente autonoma derivante dalla divisione dell'originario subalterno 503;
- tale area risulta censita in categoria F/1 per una consistenza catastale di mq 65;
- l'area non risulta materialmente delimitata né immediatamente identificabile nello stato dei luoghi;
- la corte effettivamente delimitata, posseduta e goduta coincide con quella valutata nell'elaborato peritale originario;
- il valore attribuibile al subalterno 505 può essere prudentemente determinato in € 500,00;
- l'esatta individuazione e materiale delimitazione dell'area richiederà specifiche attività tecniche di riconfinazione, rilievo e verifica catastale che resteranno a carico dell'aggiudicatario successivamente al trasferimento del bene.

Si rimette pertanto ogni ulteriore valutazione all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Velletri, 02/06/2026