

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2002 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

BANCA DI ROMA S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Stima / Formazione lotti	5
Riepilogo bando d'asta	7
Lotto Unico	7
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2002 del R.G.E.	8
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.000,00	8

All'udienza del 09/03/2023, il sottoscritto Geom. Centorrino Roberto, con studio in Corso della Repubblica, 43 - 00049 - Velletri (RM), email: robertocentorrino@gmail.com, PEC: robertocentorrino@pec.it, Tel. 06 97609323, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare composto da piano terra e piano primo con corte esclusiva, denominato villino "A".

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A

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:

Codice fiscale: 06281151002

Partenza da:

00042 - Anzio (RM)

CONFINI

La porzione di villino quadrifamiliare, confina a nord con Via delle Tuie (part. 789) e Part. 786, a sud con part. 217/788, a est con part. 217/787 e a ovest con strada Via del Monumento, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,85 mq	103,50 mq	1,00	103,50 mq	2,80 m	Terra + Primo
Corte esclusiva	185,00 mq	185,00 mq	0,18	33,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	217	1		A7	6	5,5 vani	87 mq	1036,79 €	T - 1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che tale relazione peritale ha il solo scopo di aggiornare quella presente agli atti, come richiesto dal G.E.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A
Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare composto da piano terra e piano primo con corte esclusiva, denominato villino "A".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 217, Sub. 1, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 199.000,00

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: - villetta posta al piano terra e primo, distinto al N.C.E.U. Foglio 31, Particella 217, sub 1 e corte esclusiva part. 785.

Superf. Convenz. Commer. mq. 136,80 mq x €. 1.500,00 = € 205.200,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON METODO ANALITICO

Stante l'ubicazione, la consistenza, e lo stato di conservazione, per l'immobile in oggetto, si può ipotizzare la seguente rendita lorda (€. 800,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 9.600,00

Dalle predette rendite lorde, vanno apportate le seguenti detrazioni percentuali per:

- a) lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- b) affitto ed insolvibilità: media annua 5%
- c) quota ammortamento: media annua 3%
- d) imposizioni fiscali: 20% Sommano percentuali di detrazione: 30%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 5.760,00

Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per bene simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 192.000,00

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

$(€ 205.200,00 + € 192.000,00) : 2 = € 198.600,00$

Arrotondando tale valore di €. 198.600,00, otteniamo un valore di € 199.000,00 che rappresenta il valore a base d'asta dell'unità immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A	136,80 mq	0,00 €/mq	€ 199.000,00	100,00%	€ 199.000,00
Valore di stima:					€ 199.000,00

Valore di stima: € 199.000,00

Valore finale di stima: € 199.000,00

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.

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 17/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Centorrino Roberto

Firmato Da: CENTORRINO ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d25b422fa9e5a3a6b1b08061ef0c27f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A
Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare composto da piano terra e piano primo con corte esclusiva, denominato villino "A".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 217, Sub. 1, Categoria A7

Prezzo base d'asta: € 199.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2002 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Anzio (RM) - Via del Monumento n. civ. 180, edificio A		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 217, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	136,80 mq
Descrizione:	Trattasi di una porzione di villino quadrifamiliare composto da piano terra e piano primo con corte esclusiva, denominato villino "A".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		