

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Centorrino Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1	5
Bene N° 3 - [REDACTED]	5
T	5
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Precisazioni	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	13

Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Patti.....	18
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1.....	21
Lotto 2.....	23
Lotto 3.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1.....	26
Lotto 2.....	26
Lotto 3.....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 461/1994 del R.G.E.....	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 178.000,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00	27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 22/06/2021, 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 22/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA DEL LAVORO, N. 34, EDIFICIO B, INTERNO 2, PIANO 1°

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA DEL LAVORO N. 36, PIANO S1

Trattasi di un immobile a destinazione commerciale sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°

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:

-



-

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà condominiale, appartamento int. 1, scala salvo altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,22 mq	100,51 mq	1,00	100,51 mq	3,00 m	Piano Primo
Balcone	9,41 mq	9,41 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				102,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il suddetto appartamento non è divisibile in natura in quanto non rispetterebbe il D.M. 5 Luglio 1975 con il quale ogni ambiente abitabile deve avere una superficie finestrata non inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile. Ciò non è possibile in quanto l'area, ove insiste l'intero condominio è in zona vincolata aeroportuale del Comune di Ciampino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 24/08/1978		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. GI , Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 24/08/1978 al 30/11/1981		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. GI , Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 30/11/1984 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. GI , Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90
Dal 01/01/1992 al 25/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. GI , Sub. 32 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 451,90

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	61	32		A3	3	5		451,9 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dall'ultimo sopralluogo effettuato risulta la non corrispondenza catastale, in quanto risulta essere realizzato un piccolo ripostiglio all'interno del medesimo appartamento.

PRECISAZIONI

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli, e usi civici in essere.

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento sito nel Comune di Ciampino, in via Del Lavoro 34, facente parte della palazzina B, sito al piano primo, distinto con il numero interno 2, composto di: un ingresso, di un soggiorno, cucina, bagno, e due balconi. L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; copertura a terrazzo.

Pareti esterne

Sono state realizzate in mattoni di cortina;

Pavimenti interni

Pavimenti in ceramica cm 20 x 20 in tutti i vani interni dell'U.I;

Pareti interne

Tramezzi in laterizi forati; intonaci civili tinteggiati; rivestimenti con maioliche 10 x 10 nella cucina fino a ml 2,20 mentre in bagno maioliche 20x20 e w.c. fino a ml. 2.00;

Infissi esterni

Alle finestre e porte finestre infisso in alluminio anodizzato e doppio vetro e serrande di legno per la chiusura esterna; porta d'accesso in Legno blindata.

Infissi interni

Porte del tipo tamburato in legno noce;

Impianto elettrico:

Sottotraccia del tipo sfilabile.

Impianto idrico:

Completo con adduzione da acquedotto comunale con rubinetterie in ottone cromato del tipo leggero;

Impianto fognario

Completo ed allacciato alla fognatura comunale.

Impianto termico

Riscaldamento a piastre in alluminio e tubi in rame.

Dotazioni esterne

Condizioni generali degli immobili:

Fabbricato di civile abitazione: buone

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1972 al 08/03/1979		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/03/1979 al 10/12/1984		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/11/1984	19193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1984 al 25/10/2021		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479



Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Roma il 18/02/1981
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857



• Pignoramento

Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994
Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene la situazione tecnica-urbanistica della unità Immobiliare, oggetto di pignoramento, a seguito di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciampino, si riferisce l'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata con concessione edilizia n. 8516 del 18/02/1967 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 30/05/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1

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:

•

•

CONFINI

Confina con locali garage o box n. 28 da una parte e n. 30 dall'altra, n. 24 a confine nella prte restrostante, spazio di manovra, proprietà condominiale, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	2688 mq	2688 mq	0,50	13,44 mq	5,50 m	\$ 1
Totale superficie convenzionale:				13,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/10/2021		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 61 , Sub. 125

		Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 28 mq Rendita € 121,47
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	61	125		C6	2		28 mq	121,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

--

PATTI

Non ci sono patti in essere

STATO CONSERVATIVO

Il locale garage si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ , CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE E COSTRUTTIVE PREVALENTI**Strutture**

L'immobile di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con solai del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; copertura a terrazzo.

Pareti esterne

Sono state realizzate in blocchetti di cemento 25x 50.

Pavimenti interni

pavimenti in marmette di cemento cm 20 x 20;

Pareti interne

Tramezzi in blocchetti di cemento 25x 50.

Infissi esterni

Serranda in ferro con scorrimento elettrico.

Impianto elettrico:

Sottotraccia del tipo sfilabile

Dotazioni esterne

Condizioni generali degli immobili:

Locale box o garage: buone

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta essere utilizzato dalla [REDACTED] eseguita

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1972 al 08/03/1979	[REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 08/03/1979 al 10/12/1984		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/11/1984	19193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/1984 al 25/10/2021		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Pignoramento** derivante da Atto
Iscritto a Roma 2 il 30/06/1999
Reg. gen. 22290 - Reg. part. 14479



Trascrizioni

- **Atto di Compravendita**
Trascritto a Roma il 18/02/1981
Reg. gen. 4742 - Reg. part. 3857



- **Pignoramento**

Trascritto a Conservatoria RR.II. Roma 2 il 18/07/1994
Reg. gen. 26387 - Reg. part. 17352



NORMATIVA URBANISTICA

Il locale Garage, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto attiene la situazione tecnica-urbanistica della unità Immobiliare, oggetto di pignoramento, a seguito di verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ciampino, si riferisce l'unità immobiliare pignorata, è stata realizzata con concessione edilizia n. 8516 del 18/02/1967 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marino in data 30/05/1967.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 178.000,00

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: - appartamento per civile abitazione posto al piano primo, distinta al N.C.E.U. foglio 5, particella 61, sub 32. Superf. Convenz. Commer. mq. 102.86 mq x €. 1.700,00 = € 174.862,00.

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 (€. 700,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 8.400,00 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: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 5.460,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 182.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

$(€ 174.862,00 + € 182.000,00) : 2 = € 178.431,00.$

Arrotondando tale valore di €. 178.000,00, 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 - Appartamento Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°	102,86mq	0,00 €/mq	€ 178.000,00	100,00%	€ 178.000,00
				Valore di stima:	€ 178.000,00

Valore di stima: € 178.000,00

Valore finale di stima: € 178.000,00

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.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1

Trattasi di un immobile a destinazione commerciale sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 30.000,00

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: - appartamento per civile abitazione posto al piano primo, distinta al N.C.E.U. foglio 5, particella 61, sub 125. Superf. Convenz. Commer. mq. 28.00 mq x €. 800,00 = € 22.400,00.

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 (€. 150,00 mese): - per il lotto - rendita lorda annua: €. 1.800,00

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

- lavori periodici di ordinaria manutenzione: media annua: 2%
- sfitto ed insolvibilità: media annua 5%
- quota ammortamento: media annua 3%
- imposizioni fiscali: 15% Sommano percentuali di detrazione: 25%

Da ciò si deduce quindi la seguente rendita lorda: - rendita netta annua: €. 1.170,00 Capitalizzando quindi i predetti valori al tasso medio d'investimento per beni simili del 3,00% si hanno i seguenti valori capitali: di € 39.000,00 Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si avrà:

$(€ 39.000,00 + € 22.400,00) : 2 = € 30.700,00$.

Arrotondando tale valore di €. 30.000,00, 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° 2 - Garage Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36 piano S1	13,44 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 30.000,00

Valore di stima: € 30.000,00

Valore finale di stima: € 30.000,00

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 17/01/2022



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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°
Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'appartamento facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

Prezzo base d'asta: € 178.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36, piano S1
Trattasi di un immobile a destinazione commerciale sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6
Destinazione urbanistica: Il locale Garage, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, risulta essere in Zona "B" - Sottozona "B1" del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino.

Prezzo base d'asta: € 30.000,00

LOTTO 3

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 461/1994 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Del Lavoro, n. 34, edificio B, interno 2, piano 1°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 32, Categoria A3	Superficie	102,86mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Ciampino (Rm) in Via Del Lavoro n. 34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Del Lavoro n. 36 piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 61, Sub. 125, Categoria C6	Superficie	13,44 mq
Stato conservativo:	Il locale garage si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile a destinazione commerciale sito nel Comune di Ciampino in Via Del Lavoro n. 36 identificato con il numero 29.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Risulta essere utilizzato dalla S [REDACTED]		



