

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



| | |
|---|----|
| 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 | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2021 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.740,00 | 14 |

All'udienza del 12/10/2021, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio in 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

Abitazione posta a piano terra, distinta con il numero due, composta di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e con annesse due porzioni di corti esclusive antistante e retrostante l'abitazione; il tutto confinante con appartamenti interni uno e tre, vialetto pedonale, salvo altri. Tale immobile, risulta esser porzione di un immobile a maggior consistenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'abitazione posta a piano terra, distinta con il numero due, risulta essere confinante con appartamenti interni uno e tre, proprietà di terzi, vialetto pedonale, salvo altri.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 61,40 mq | 69,50 mq | 1,00 | 69,50 mq | 2,70 m | T |
| Cortile | 49,00 mq | 51,00 mq | 0,10 | 5,10 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,60 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 74,60 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto dall'unità immobiliare, il cortile d'ingresso dell'immobile ed un cortile nella parte retrostante all'immobile il tutto per una superficie utile commerciale pari a mq. 74,60.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|--|
| Dal 17/02/2011 al 27/02/2013 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 371,85 Piano T |
| Dal 27/02/2013 al 25/03/2014 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 371,85 Piano T |
| Dal 25/03/2014 al 09/11/2015 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 371,85 Piano T |

| | | |
|------------------------------|--|--|
| Dal 09/11/2015 al 28/02/2022 | | Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 371,85 Piano T |
|------------------------------|--|--|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che tale immobile è stato locato con contratto ultranovennale a tacito rinnovo alla Sig.ra Serafini Cinzia.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 54 | 3732 | 502 | | A2 | 3 | 3 vani | 65 mq | 371,85 € | T | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale, in quanto all'interno dell'immobile sono state apportate delle variazioni che dovranno esser apportate mediante presentazione di DOC.FA all'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile (porzione di bifamiliare), oggetto della presente relazione risulta esser sprovvista di titolo edilizio.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta un mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Al fine di poter raggiungere l'immobile, è necessario procedere mediante l'attraversamento di un piccolo viale pedonale a servizio di molteplici unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli enti preposti, si è presa visione della presenza di uso civico in corso di affrancazione. Tale diritto di godimento a favore del Comune di Ardea risulta esser riportato anche sull'atto di compravendita con rep. n. 103350 del 25/03/2014.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta esser posto al piano terra e facente parte di un immobile a maggior consistenza. Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante verticale in muratura ed orizzontale in latero cemento.

La copertura è del tipo piano non praticabile. Le facciate sono state completamente realizzate con intonaco civile tinteggiato;

Pavimenti interni in parte con piastrelle di gres ceramico.

Le pareti interne risultano esser provviste di intonaci civili tinteggiati in tutti gli ambienti, maiolicati in ceramica nel vano bagno fino all'altezza di ml. 1,80 circa.

Portoncino d'ingresso in legno, le porte interne sono in legno; finestre e porte finestre con infissi in pvc.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile;

Impianto idrico completo nei vani bagno e cucina.

Gli apparecchi igienico-sanitari risultano esser completi, il riscaldamento è autonomo.

L'appartamento presenta un mediocre stato di conservazione delle finiture esterne.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/09/2018
- Scadenza contratto: 03/09/2027
- Scadenza disdetta: 03/03/2027

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta esser locato all' [REDACTED] nte da atto di locazione ultranovennale del 04/07/ [REDACTED]

Canone mensile: € 362,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 12/08/1982 al 28/01/2003 | [REDACTED] codice | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAR RUSSO ARCANGELO | 12/08/1982 | - | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | [REDACTED] | 17/08/1982 | 19491 | 23479 |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 28/01/2003 al 28/01/2003 | [REDACTED] | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAR RUSSO ARCANGELO | 28/01/2003 | 4989 | 7374 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | |
| Dal 28/01/2003 al 27/02/2013 | [REDACTED] ce | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAR JANNITTI PIROMALLO RODOLFO | 28/01/2003 | 28871 | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 27/02/2013 al 25/03/2014 | | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAR JANNITTI PIROMALLO RODOLFO | 27/02/2013 | 26155 | 102062 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 25/03/2014 | | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAR JANNITTI PIROMALLO RODOLFO | 25/03/2014 | 26742 | 103350 |
| | | 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
 Iscritto a ROMA 2 il 07/03/2013
 Reg. gen. 1227 - Reg. part. 9762
 Importo: € 28.000,00
 A fav [REDACTED] ARCHE S.P.A.
 Cont [REDACTED]

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA 2 il 22/03/2021
Reg. gen. 10454 - Reg. part. 14792
A fav
Contr

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è posto in zona "E" - attività primarie (agricoltura).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Al fine di relazionare riguardo la regolarità edilizia, il sottoscritto ha proceduto effettuando numerosi accessi presso il comune di Ardea e si è relazionato molteplici volte con l'amministrazione e la società esterna incaricata agli accessi agli atti. Dopo numerose ricerche effettuate per zona, per numero di concessione presente sugli atti ed a nome di tutti i vecchi proprietari, non si è rinvenuta traccia della legittimità dell'immobile. Nello specifico, il sottoscritto è in possesso della documentazione urbanistica relativa all'immobile, legata alla domanda di concessione in sanatoria prot. n. 24741, a seguito della quale è stata rilasciato dall'Autorità Comunale preposta il relativo permesso di costruire in sanatoria n. 1085/724/2010 in data 05/08/2010. Presa visione di tale concessione, si è arguito che la stessa risulta esser legata ad un immobile posto in via Montagnano e diverso da quello oggetto di CTU.

Al momento del sopralluogo dell'immobile, la conduttrice dichiarava sul verbale che lo stesso immobile risultava esser sprovvisto di acqua e che la stessa veniva ricavata mediante l'apposizione di una tubazione installata su proprietà di terzi e collegata temporaneamente ad una unità immobiliare posta nelle vicinanze. Inoltre, l'immobile risulta sprovvisto di allaccio alla pubblica fognatura e pertanto si è presa visione di un pozzo a riempimento nel cortile, il quale all'occorrenza deve esser svuotato da autobotte esterna. Essendo il lotto intercluso, tale autobotte al fine di poter operare sull'immobile è costretta ad usufruire di un passaggio sulla proprietà di terzi retrostante l'immobile.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto ritiene, salvo eventuali atti smarriti e/o mai prodotti dalla P.A. che la legittimità dell'immobile non sia dimostrabile e pertanto che lo stesso risulti abusivo.

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 DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T
 Abitazione posta a piano terra, distinta con il numero due, composta di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e con annesse due porzioni di corti esclusive antistante e retrostante l'abitazione; il tutto confinante con appartamenti interni uno e tre, vialetto pedonale, salvo altri. Tale immobile, risulta esser porzione di un immobile a maggior consistenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 67.140,00

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. 74,60 x €. 900 = €. 67.140,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ardea (RM) - VIA DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T | 74,60 mq | 900,00 €/mq | € 67.140,00 | 100,00% | € 67.140,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 67.140,00 |

Valore di stima: € 67.140,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| DOCFA | 400,00 | € |
| Demolizione immobile non legittimato comprensive spese tecniche | 42000,00 | € |

Valore finale di stima: € 24.740,00

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 sottoscritto inoltre ha proceduto al calcolo per il ripristino eventuale dello stato dei luoghi. Si precisa però che al fine di stabilire con contezza se vi è possibilità di demolire l'immobile, bisognerà effettuare molteplici ricerche ed effettuare sondaggi accurati al fine di stimare la possibilità di demolizione trattandosi di una porzione di tre unità immobiliari e più nello specifico di porzione centrale di tre unità immobiliari in linea. La demolizione della stessa potrebbe pregiudicare la staticità dell'intero complesso edilizio.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che per l'immobile non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

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.

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto rep. 103350 racc. 26742 Notaio Jannitti Piromallo
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ardea (RM) - VIA DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T
Abitazione posta a piano terra, distinta con il numero due, composta di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e con annesse due porzioni di corti esclusive antistante e retrostante l'abitazione; il tutto confinante con appartamenti interni uno e tre, vialetto pedonale, salvo altri. Tale immobile, risulta esser porzione di un immobile a maggior consistenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è posto in zona "E" - attività primarie (agricoltura).

Prezzo base d'asta: € 24.740,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.740,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ardea (RM) - VIA DELLE QUERCE, 13, interno 2, piano T | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 3732, Sub. 502, Categoria A2 | Superficie | 74,60 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile presenta un discreto stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Abitazione posta a piano terra, distinta con il numero due, composta di soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno e con annesse due porzioni di corti esclusive antistante e retrostante l'abitazione; il tutto confinante con appartamenti interni uno e tre, vialetto pedonale, salvo altri. Tale immobile, risulta esser porzione di un immobile a maggior consistenza. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile | | |