

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 275/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	8
Titolarità.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	9
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	13
Dati Catastali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	14



Precisazioni .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	15
Patti .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	19
Stato di occupazione.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	20



<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	26
Vincoli od oneri condominiali .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1 .....	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Riepilogo bando d'asta .....	39
<b>Lotto Unico</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 275/2023 del R.G.E.....	41
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.000,00</b> .....	41



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Monte Compatri (RM) esattamente in Via A. Serranti 12

Locale Commerciale (Negozio) Cat. C/1 disposto su unico Livello (piano Primo)

L'accesso a Locale Commerciale viene garantito mediante Vano scala posto sul retro dello stabile e mediante un Vano ascensore con Ingresso esterno sul Livello esterno (zona Parcheggio a ridosso dei locali Commerciali presenti al Piano terra.

Internamente il Locale di Ampia Metratura, presenta finestre con affaccio su tre delle quattro pareti esterne mentre la porzione di parete perimetrale posta a ridosso dell'Androne Condominiale risulta costituita in parte da vetrata fissa ed in parte da apertura a due ante.

oltre alla superficie Commerciale al suo interno il Locale presenta due ulteriori vani accessori ed esattamente:

Loc. Ripostiglio di media grandezza con apertura finestrata ;

Vano Servizio Igienico suddiviso in Bagno e Anti-Bagno entrambi senza apertura finestrata.

### PRECISAZIONI.

per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i tre lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso comune Adibita a Area di sosta e spazio di manovra a servizio della Clientela in ragione delle attività dislocate all'interno del Corpo di fabbrica, area censita con il Sub. 5 mentre internamente confina con area Comune condominiale (androne scale) sub. 40 e locale Commerciale individuato con il Sub. 15

La porzione Imm.re risulta di proprietà dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero.

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.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare oggetto della procedura Esecutiva in atto è inserita in un'area urbanizzata nella quale sono presenti manufatti riconducibili per tipologia costruttiva, elevazione e volumetria a quello nel quale risulta dislocata la porzione Imm.re oggetto del procedimento in atti.

Il complesso Imm.re costituito da due distinti corpi di fabbrica censiti come Scala "A" e Scala "B" uniti tra loro marginalmente su un lato di entrambi i corpi di fabbrica tale da restituire una sagoma a forma di "T", risulta essere collocato in una zona urbanisticamente già definita, parimenti all'interno del Nucleo Urbano principale a ridosso del Centro storico del Comune di Monte Compatri.

Zona ampiamente urbanizzata, a ridosso della quale sono presenti le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, attività di natura commerciale piccola e media, infrastrutture comunali e scolastiche dislocate sul territorio nelle immediate vicinanze, la vicinanza al casello autostradale dal quale dista non più di 13/15 km. favorisce la viabilità veloce in direzione Nord o Sud. in ogni caso percorrendo le strade viarie attigue alla zona Urbana è possibile raggiungere con facilità e tempi relativamente brevi vari comuni presenti nel raggio di 30/40 Km

La collocazione urbanistica e le infrastrutture presenti a ridosso del medesimo stabile rendono il Locale di fatto fruibile sia durante il periodo invernale e sia durante il periodo estivo.

Il complesso Imm.re nel suo sviluppo volumetrico ricomprende nel corpo "A" esattamente n° 8 locali Accessori (Cantine) al P.1°, n° 1 Locale commerciale al P.Terra, n° 4 locali Commerciali (Negozio) al P.1° e n° 4 locali al P.2°.

mentre il corpo "B" risulta nel suo complesso suddiviso in un Locale Garage al P.2° un Locale Garage posto al P.1° posto ad uso diretto del Locale Commerciale presente al Piano Terra e n° 2 piani sovrastanti al cui interno risultano dislocate n° 10 unità Imm.re con destinazione d'uso A/10 (Ufficio).

Lo stabile esternamente si presenta in buono stato di conservazione, preso atto che l'intero complesso risulta essere stato edificato in epoca relativamente recente, di fatto tra il 2004 hanno di inizio delle opere e il 2006 hanno di ultimazione dell'intero compendio Imm.re così come da dichiarazione di fine Lavori depositata agli atti dal Progettista/DDL.

Le pareti verticali risultano essere state rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo a quarzo con effetto antichizzato, le parti in cemento sia internamente e sia esternamente sembra non presentare elementi cementizi disgregati ed ammorbiditi con fessurazioni e distaccamenti parziali di pezzi di intonaco, di fatto così come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla nota peritale l'immobile appare in buono stato di conservazione.

Internamente la porzione Imm.re (Negozio) non presenta rifiniture e/o soluzioni di particolare pregio, così come gli stessi materiali appaiono di medio valore tali da essere ricollocati in una edilizia di natura prettamente commerciale.

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserita la porzione immobiliare nonché della facilità viaria in cui si snoda l'intero complesso, dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località  
\*\*\*\*\*

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto, la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione Imm.re oggetto del procedimento esecutivo.\*\*\*\*\*



Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.\*\*\*\*\*

al fine di una migliore e più facilitata individuazione ubicativa del complesso imm.re e nel contempo delle singole unità ricomprese in esso il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U. unitamente al materiale fotografico e a stralci fotografici aerei recuperati dal motore grafico di GOOGLE EARTH\*\*\*\*\*

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

### DESCRIZIONE DEI LUOGHI

si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il Locale Accessorio (Cantina) dislocato al P.S1 in merito alla sua entità e rifinitura ,secondo quanto visionato a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo e in rispondenza a quanto rappresentato sull'elaborato grafico depositato in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Compatri si presenta come di seguito relazionato:

Locale accessibile attraverso il Vano Scala e mediante l'utilizzo del Vano Ascensore.

A ridosso del Locale Accessorio posto ad uso Cantina /Magazzino risulta presente una zona comune destinata a Cavedio (intercapedine) ricompresa nell'area esterna accessibile attraverso una porta posta a ridosso del vano scala di uso comune completamente percorribile lungo tutto il perimetro dello stabile ed ispezionabile.

#### •CANTINA P.S1:

Unità ACCESSORIA di fatto costituita da un unico locale censito con l'interno n° 8 Edif. "A" SUB. 64 avente una superficie Lorda di mq.29,74 ed utile interna di circa mq.26,60 secondo schema grafico rappresentato sulla planimetria catastale.

internamente presenta una rifinitura costituita da:

pareti perimetrali costituite da blocchi in cemento lapillo Bi Camera semplicemente tinteggiati , soffitto costituito da solaio in Lastre di cemento precompresso (predalle) anch'esse rifinite con tinta del tipo lavabile, pavimentazione in battuta di Cemento lisciato ed elicotterato , il tutto come da rispondenza fotografica acquisita agli atti in sede di verbale di accesso .

Impianto elettrico del tipo sfilabile regolarmente funzionante ,infixo esterno costituito da porta d'ingresso il Lamiera Zincata.

Il tutto come da pianta planimetrica depositata in atti presso il Catasto Urbano e ancor più specificato e dettagliato sull'elaborato grafico progettuale posto agli atti e finalizzato all'ottenimento del Pdc di cui il c.t.u.



allega copia.\*\*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa secondo quanto dichiarato Dall'Avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla Relazione Preliminare da lui redatta .

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa secondo quanto dichiarato Dall'Avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sulla Relazione Preliminare da lui redatta .

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

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

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

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

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





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell' esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .\*\*\*\*\*

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di Compravendita Imm.re tra la Società in origine titolare del terreno e realizzatrice dell'intero complesso Imm.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. LUCA FALCIONI con studio in Roma Via Monte Zebio n° 25 ,in data 29/01/2007 Rep. 26317 Racc. 5812 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Roma in data 30/01/2007 al n° 2080 Serie 1T.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 31/01/2007 al RG. n. 6929 e al R.P. n. 3625.

il c.t.u. precisa altresì che alla data del sopralluogo eseguito unitamente al Delegato Avv. C. Valvo l'immobile si presenta parzialmente arredato con stigliatura tipica di un locale adibito alla Rivendita di materiale da ufficio e cartolibreria al cui interno come si evince dalla documentazione fotografica è ancora presente parte del materiale rimesso invenduto alla data di chiusura del locale per inattività.

alla specifica richiesta l'esecutata precisava che nonostante l'attività è stata chiusa da circa due/tre anni attualmente in termini fiscali non è stata data formale comunicazione agli enti preposti per l'eventuale chiusura della posizione fiscale(P.IVA ) e ne tanto meno presso l'ufficio commercio del medesimo comune.

pertanto stante la situazione il locale risulta semplicemente chiuso ed inattivo .

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Attualmente la porzione Imm.re descritta nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà e nella disponibilità dell' esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .\*\*\*\*\*

Trasferimento di proprietà avvenuto a seguito di rogito notarile per Atto di Compravendita Imm.re tra la Società in origine titolare del terreno e realizzatrice dell'intero complesso Imm.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e la debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Istrumento(Atto Pubblico)redatto e stipulato dal Notaio Dott. LUCA FALCIONI con studio in Roma Via Monte Zebio n° 25 ,in data 29/01/2007 Rep. 26317 Racc. 5812 Registrato presso L'Agenzia delle Entrate di Roma in data 30/01/2007 al n° 2080 Serie 1T.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma II in data 31/01/2007 al RG. n. 6929 e al R.P. n. 3625.

il c.t.u. precisa altresì che alla data del sopralluogo eseguito unitamente al Delegato Avv. C. Valvo l'immobile si presenta parzialmente arredato con stigliatura tipica di un locale adibito alla Rivendita di materiale da ufficio e cartolibreria al cui interno come si evince dalla documentazione fotografica è ancora presente parte del



materiale rimesso in vendita alla data di chiusura del locale per inattività.  
alla specifica richiesta l'esecutata precisava che nonostante l'attività è stata chiusa da circa due/tre anni attualmente in termini fiscali non è stata data formale comunicazione agli enti preposti per l'eventuale chiusura della posizione fiscale(P.IVA ) e ne tanto meno presso l'ufficio commercio del medesimo comune.  
pertanto stante la situazione il locale risulta semplicemente chiuso ed inattivo .

## CONFINI

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica con la Lettera "A"  
corpo di fabbrica al cui Interno nei tre livelli dal quale è costituito risultano essere dislocate n° 8 Unità Accessorie (loc. Cantine ) e n° 9 Unità Avente destinazione Commerciale(Negozi)  
rispettivamente suddivise in :  
n° 8 al Piano Interrato (Ps1) accessibili dal Vano Scala e dal vano Ascensore ;  
n° 1 al Piano terra ;  
n° 4 al Piano Primo  
n° 4 al Piano Secondo

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i due lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso comune censita con il Sub. 5.

Mentre su i due lati interni confina nel lato adiacente con il vano scala Sub. 40 e con l'Unità Imm.re censita in catasto con il SUB.15 .

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del Corpo di fabbrica Individuato sull'elaborato Grafico e sulla Scheda Planimetrica come Unità ACCESSORIA INT. 8 SUB. 64 n°1

Per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto confina :  
- sul tre lati con il Sub. 56 BCNC ( Cavedio e Vano Scala)  
- sul restante lato DX con Locale Cantina Int. 7 Sub. 63 .

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	64,10 mq	73,11 mq	1	73,11 mq	3,00 m	1°



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>73,11 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>5,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>76,77 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico la Porzione Imm.re ( Negozio) ,in relazione alla Superficie Commerciale e ai relativi vani accessori (Ripostiglio , Bagno) , gli stessi presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:.

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità Commerciale si presenta omogenea nella zona adibita alla vendita al dettaglio e nel ripostiglio adiacente , costituita da piastrelle in gres porcellanato con tonalità sul beige leggermente scuro.

nel vano bagno la pavimentazione presenta una dimensione ridotta ed una tonalità sul blu scuro , il rivestimento della medesima dimensione risulta costituito dsa piastrelle bianche con inserti blu

Il servizio igienico risulta completo dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Vaso Igienico ) come si evince dalla documentazione fotografica.

Porte in legno tamburato ,

Finestre in PVC colore legno con doppio vetro quasi certamente basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza adeguati alle normative attuali sul contenimento energetico .

Il locale non dispone di strutture e/o infissi esterni a chiusura delle aperture finestrate le stesse così come da documentazione fotografica presentano il solo infisso interno (finestratura) che nelle ore notturne funge anche da infisso esterno.

Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risulta chiusa , sono da ritenersi quasi certamente funzionanti, preso atto che se pur libero , il locale al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica evidenzia elementi di arredo (stigliatura) che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno in attività nel breve periodo.

Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico nel locale viene garantito dalla presenza di n° 2 Split quasi certamente del tipo ad Inverter (caldo Freddo) alimentati ad energia elettrica.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento

interno, il Locale non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente utilizzabile, fermo restando il rilascio del certificato di agibilità che ne attesta in ogni caso la regolare esecuzione ed il suo utilizzo ad uso Commerciale .

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.

Sull'ingresso del Locale si trova collocato un portone con struttura in metallo del tipo sem-blindato con



serratura a cilindro europeo.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	26,60 mq	29,74 mq	0,50	14,87 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il Locale Accessorio (Cantina) dislocato al P.S1 in merito alla sua entità e rifinitura ,secondo quando visionato a seguito del rilievo eseguito durante il sopralluogo e in rispondenza a quanto rappresentato sull'elaborato grafico depositato in atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Compatri si presenta come di seguito relazionato:

Locale accessibile attraverso il Vano Scala e mediante l'utilizzo del Vano Ascensore.

A ridosso del Locale Accessorio posto ad uso Cantina /Magazzino risulta presente una zona comune destinata a Cavedio (intercapedine) ricompresa nell'area esterna accessibile attraverso una porta posta a ridosso del vano scala di uso comune completamente percorribile lungo tutto il perimetro dello stabile ed ispezionabile.

#### •CANTINA P.S1:

Unità ACCESSORIA di fatto costituita da un unico locale censito con l'interno n° 8 Edif. "A" SUB. 64 avente una superficie Lorda di mq.29,74 ed utile interna di circa mq.26,60 secondo schema grafico rappresentato sulla planimetria catastale.

internamente presenta una rifinitura costituita da:

pareti perimetrali costituite da blocchi in cemento lapillo Bi Camera semplicemente tinteggiati , soffitto costituito da solaio in Lastre di cemento precompresso (predalle) anch'esse rifinite con tinta del tipo lavabile, pavimentazione in battuta di Cemento lisciato ed elicotterato , il tutto come da rispondenza fotografica acquisita agli atti in sede di verbale di accesso .

Impianto elettrico del tipo sfilabile regolarmente funzionante ,infixo esterno costituito da porta d'ingresso il Lamiera Zincata.

Il tutto come da pianta planimetrica depositata in atti presso il Catasto Urbano e ancor più specificato e



dettagliato sull'elaborato grafico progettuale posto agli atti e finalizzato all'ottenimento del Pdc di cui il c.t.u. allega copia.\*\*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1991 al 07/02/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 120, Sub. 1 Categoria B1 Cl.U, Cons. 1700 m <sup>3</sup> Rendita € 1,00 Piano T/1 Graffato 3
Dal 07/02/2001 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 120, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 1.454,76 Piano 1
Dal 29/01/2007 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 120, Sub. 14 Categoria C1 Cl.3 Rendita € 1.454,76 Piano 1

l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale.

allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (ATTO DI COMPRAVENDITA) si conferma che la ditta esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene individuato con il Lotto n° 1 (Unico) per il quale si sta dando seguito al procedimento di vendita All'incanto.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2001 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 120, Sub. 64 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26 Rendita € 85,94 Piano S1
Dal 29/01/2007 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 27, Part. 120, Sub. 64 Categoria C1 Cl.3, Cons. 26 Rendita € 85,94 Piano S1



l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale.

allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto riscontrato dall'ultimo passaggio di proprietà (ATTO DI COMPRAVENDITA) si conferma che la ditta esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene individuato con il Bene n°2(Unico) per il quale si sta dando seguito al procedimento di vendita All'incanto.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	120	14		C1	3			1454,76 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione Commerciale (NEGOZIO) e le sue unità accessorie (Rip. e Bagno ) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano le dimensioni e la stessa divisione interna dei singoli vani appare rispondente allo stato reale dei luoghi . Per tale motivo non si è dato atto ad alcun intervento teso ad aggiornamenti della scheda planimetrica in Atti.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	27	120	64		C/2	3	26		85,94 €	S1	



### **Corrispondenza catastale**

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

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alla porzione Commerciale (Cantina) non ha riscontrato difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano le dimensioni e la stessa divisione interna appare rispondente allo stato reale dei luoghi .

Per tale motivo non si è dato atto ad alcun intervento teso ad aggiornamenti della scheda planimetrica in Atti.

### **PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

nulla da precisare

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

nulla da precisare

### **PATTI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

nulla da precisare e/o relazione in merito ad eventuali accordi di cui il CTU non ne é a conoscenza eventualmente sottoscritti dall'esecutata a favore di terze persone alla data di stesura della nota peritale .

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

nulla da precisare e/o relazione in merito ad eventuali accordi di cui il CTU non ne é a conoscenza eventualmente sottoscritti dall'esecutata a favore di terze persone alla data di stesura della nota peritale .

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

Trattasi di fabbricato ad uso Direzionale /Commerciale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura parziale a tetto con due falde inclinate.



Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione, perfettamente agibile ed abitabile, considerato che l'intero complesso Imm.re compreso la stessa unità abitativa ricompresa nel medesimo procedimento esecutivo sono state ultimate nel 2006 periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo.

Dal sopralluogo sono emersi solo alcuni piccoli disgregamenti della tinta dovute presumibilmente ad una mancata manutenzione periodica.

Nello specifico la Porzione Imm.re ( Negozio ) ,in relazione alla Superficie Commerciale e ai relativi vani accessori (Ripostiglio , Bagno ) , gli stessi presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare:

La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità Commerciale si presenta omogenea nella zona adibita alla vendita al dettaglio e nel ripostiglio adiacente , costituita da piastrelle in gres porcellanato con tonalità sul beige leggermente scuro.

nel vano bagno la pavimentazione presenta una dimensione ridotta ed una tonalità sul blu scuro , il rivestimento della medesima dimensione risulta costituito da piastrelle bianche con inserti blu

Il servizio igienico risulta completo dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca(Lavabo, Vaso Igienico ) come si evince dalla documentazione fotografica.

Porte in legno tamburato ,

Finestre in PVC colore legno con doppio vetro quasi certamente basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza adeguati alle normative attuali sul contenimento energetico .

Il locale non dispone di strutture e/o infissi esterni a chiusura delle aperture finestrate le stesse così come da documentazione fotografica presentano il solo infisso interno (finestratura) che nelle ore notturne funge anche da infisso esterno.

Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risulta chiusa , sono da ritenersi quasi certamente funzionanti, preso atto che se pur libero , il locale al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica evidenzia elementi di arredo (stigliatura) che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno in attività nel breve periodo.

Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re , devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi).

L'impianto termico nel locale viene garantito dalla presenza di n° 2 Split quasi certamente del tipo ad Inverter (caldo Freddo) alimentati ad energia elettrica.

I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile , non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento

interno, il Locale non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizione e perfettamente utilizzabile, fermo restando il rilascio del certificato di agibilità che ne attesta in ogni caso la regolare esecuzione ed il suo utilizzo ad uso Commerciale .

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità.

Sull'ingresso del Locale si trova collocato un portone con struttura in metallo del tipo sem-blindato con serratura a cilindro europeo.





**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura parziale a terrazzo praticabile e a tetto con due falde inclinate.

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, presenza di infiltrazioni ed umidità su pareti e pavimento .

infiltrazioni a quanto riferito dall'esecutata provenienti dalla parete in contro terra posta a margine del cavedio. la presenza di un alto grado di umidità ha limitato in passato l'utilizzo del Locale accessorio.

Come si evince dalla documentazione fotografica sono presenti macchie di acqua stagnante sulla pavimentazione.

## **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

sulla base di quanto descritto e stabilito nel regolamento di Condominio ed esattamente sotto la voce :proprietà Comuni del Condominio (Art.2).

Sono di proprietà Comune , in modo indivisibile ed irrinunciabile fra i comproprietari delle unità Edilizie del Dell'intero complesso Imm.re tutte le opere ,le installazioni e i manufatti che sono indispensabili al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso, e in particolare:

- a) il suolo su cui sorge L'edificio;
- b) le fondazioni e i muri maestri;
- c) i muri di cinta, le recinzioni ed i relativi cancelli , ancorché delimitanti le aree destinate a giardino di proprietà privata
- d) la rete della Fognatura e dei scarichi pluviali, relativi ai servizi igienici dei bagni e delle cucine fino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.
- e) l'impianto di adduzione idrica fino alle diramazioni interne alle singole unità abitative , fatti salvi i diritti sulle condutture a favore delle società erogatrici del servizio.
- f) tutti gli impianti di illuminazione nei locali di uso comune

all'elenco sopra indicato anche se non esplicitamente citate il c.t.u. ritiene di inserire tutti gli spazi pedonali e carrabili interni ed esterni al complesso Imm.re , attraverso i quali e possibile raggiungere le singole unità abitative, altresì la falda di copertura perpendicolare alle unità sottostanti, le cui spese posso esser ripartite sulla base dei millesimi di appartenenza.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Tuttavia nella zona in cui è ricompreso il complesso e la stessa unità Imm.re eseguita sono soggetti a vincoli di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

vincoli per la quale la Sovrintendenza ai beni Culturali e Ambientali in sede di approvazione del Progetto ha espresso parere favorevole rilasciando contestualmente per quanto di competenza formale autorizzazione alla realizzazione dell'opera come dal elaborato grafico depositato in atti.

Tale vincolo deve ritenersi attivo e pertanto tutte le eventuali modifiche e/o opere esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto ,ovvero nuove volumetrie in applicazione delle nuove norme Urbanistiche per la zona in cui ricade lo stabile ,prevedono che le stesse debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Tuttavia nella zona in cui è ricompreso il complesso e la stessa unità Imm.re eseguita sono soggetti a vincoli di natura paesaggistico che trova formale regolamentazione nel Dlgs. 42/2004 e smi (ex 1497/39).

vincoli per la quale la Sovrintendenza ai beni Culturali e Ambientali in sede di approvazione del Progetto ha espresso parere favorevole rilasciando contestualmente per quanto di competenza formale autorizzazione alla realizzazione dell'opera come dal elaborato grafico depositato in atti.

Tale vincolo deve ritenersi attivo e pertanto tutte le eventuali modifiche e/o opere esterne che in qualche modo vadano ad modificare l'estetica del manufatto ,ovvero nuove volumetrie in applicazione delle nuove norme Urbanistiche per la zona in cui ricade lo stabile ,prevedono che le stesse debbono essere sottoposte ad una preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni Ambientali.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

Trattasi di fabbricato ad uso Direzionale (Uffici /Negozzi ) con struttura portante in C.A. , solai in latero cemento e copertura a tetto a due falde .

Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie.

L'unità immobiliare si presenta in Buone condizioni di manutenzione e risulta agibile e perfettamente abitabile. Le rifiniture si possono riassumere come appresso:



Fondazioni: in C.A. presumibilmente pali e plinti  
Esposizione: Nord- Nord/Ovest  
Altezza Interna Utile: H. ml.3,00 Negozio

Str. Verticali: Pilastri e travi in Cemento Armato -  
Pareti perimetrali in laterizio con camera interna coibentata, rifinite ad intonaco e tinta

Solai: in latero-Cemento (travetti e pignatte) gettati in opera  
Copertura : a terrazzo Praticabile e a tetto con due Falde  
Manto di Copertura : Guaina e tegole

- pavimenti in Monocottura a tinta Unita sull'intera superficie abitativa e accessoria ;
- rivestimenti in ceramica maiolicata d'altezza ml 1,80/2,00 nel bagno;
- infissi in PVC colore Tipo Legno ad uno o due battenti, completi di vetri a doppio strato e di ferramenta entrambi di Media qualità riconducibili a una tipologia edilizia di tipo commerciale,
- bussole in legno tamburate complete di ferramenta;
- pareti e soffitti intonacate e tinteggiate;
- apparecchi igienico sanitari in vetrochina completi di rubinetterie d'acciaio;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto termico assente garantito dalla presenza di n° 2 Split a pompa di calore autonomo il c.t.u.ne descrive le caratteristiche appurate visivamente , tuttavia in sede di sopralluogo non ha potuto verificarne il loro effettivo funzionamento;
- impianto idrico sottotraccia con adduzione dall'acquedotto comunale;

Gli impianti e le rifiniture attuali così come si evince dalla documentazione fotografica sono da ritenersi riconducibili all'epoca di realizzazione del fabbricato, la porzione imm.re eseguita nell'arco della sua breve esistenza ,non sembra aver subito interventi conservativi attraverso opere di restauro ed ammodernamenti, rispetto alle soluzioni adottate in fase di costruzione.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

L'immobile come già ribadito in uno dei quesiti precedenti , così come anche l'attività Commerciale esercitata all'interno della Porzione Imm.re (Vendita articoli da Ufficio/ Cartolibreria) risulta Chiuso e l'attività sospesa formalmente ma non ufficialmente , in quanto al momento non risulta chiusa alcuna posizione fiscale in relazione all'Attività Commerciale e ne tanto meno la cessione e la restituzione della Licenza presso l'ufficio preposto del comune di MONTE COMPATRI.

DI FATTO IL LOCALE RISULTA NELLA COMPLETA DISPONIBILITA' DELL'ESUCATA.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1

nella fattispecie al suo interno sono presenti stigliature e materiali depositati dall'esecutata , lo stesso allo stato dei luoghi è nella completa disponibilità ed uso dell'esecutata

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2001 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vassalli Maria Natalia	07/02/2001	9213	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma II	21/06/2002	18529	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2007 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falcioni Luca	29/01/2007	26317	5812
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma II	31/01/2007	6929	3625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
A.G. Roma I	30/01/2007	2080	1T		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2001 al 29/01/2007	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vassalli Maria Natalia	07/02/2001	9213	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma II	21/06/2002	18529	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2007 al 25/10/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Falcioni Luca	29/01/2007	26317	5812
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Roma II	31/01/2007	6929	3625
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
A.G. Roma I	30/01/2007	2080	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di Compravendita  
Iscritto a Roma il 29/01/2007  
Reg. gen. 26318 - Reg. part. 5812  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00  
Note: Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo , Durata 25 anni
- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto di Pignoramento  
Iscritto a Trib. Velletri il 10/06/2023  
Reg. gen. 3639 - Reg. part. 3639  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 180.000,00

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE , contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/400 PER OGNI ANNOTAZIONE .

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da Atto di Compravendita  
Iscritto a Roma il 29/01/2007  
Reg. gen. 26318 - Reg. part. 5812  
Quota: 1/1



Importo: € 360.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 180.000,00

Note: Derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo , Durata 25 anni

- **Pignoramento Immobiliare** derivante da Atto di Pignoramento

Iscritto a Trib. Velletri il 10/06/2023

Reg. gen. 3639 - Reg. part. 3639

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 180.000,00

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE , contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 300/400 PER OGNI ANNOTAZIONE .

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

Il vigente strumento urbanistico del Comune di MONTE COMPATRI destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "h" Sottozona "H2" con un Indice di edificabilità 2 mc/mq .

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re denominato Comparto 2 costituito nello stato dei Luoghi da n° 2 corpi di fabbrica a loro volta identificati come Fabbricato "A" , "B",

Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico sulla Porzione Commerciale eseguita è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti con esclusione di ogni forma di incremento volumetrico fermo restando che l'eventuale richiesta dovrebbe essere assentita in ambito condominiale prima di essere sottoposta al parere Urbanistico.

il c.t.u. allega copia dello stralcio del regolamento comunale in relazione alla zona d'intervento del corpo di fabbrica nella sua completa entità.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

Il vigente strumento urbanistico del Comune di MONTE COMPATRI destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "h" Sottozona "H2" con un Indice di edificabilità 2 mc/mq .

Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re denominato Comparto 2 costituito nello stato dei Luoghi da n° 2 corpi di fabbrica a loro volta identificati come Fabbricato "A" , "B",

Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico sulla Porzione Commerciale eseguita è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti con esclusione di ogni forma di incremento volumetrico fermo restando che l'eventuale richiesta dovrebbe essere assentita in ambito condominiale prima di essere sottoposta al parere Urbanistico.

il c.t.u. allega copia dello stralcio del regolamento comunale in relazione alla zona d'intervento del corpo di fabbrica nella sua completa entità.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

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

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa presentazione ed approvazione di un primo elaborato progettuale in data 01/08/2001 con Concessione Edilizia N°46 su preventivo parere Regionale del Parco dei Castelli Romani Prot. 1384 del 11/04/2001 e parere della Regione Lazio Dipartimento Urbanistica e casa Prot. 2960 del 04/06/2001.

Successiva presentazione di un Progetto in VCO per il quale è stato Rilasciato Permesso di Costruire n° 70 del 13/12/2004 previa approvazione in Conferenza dei Servizi , con avvenuta approvazione in data 22/12/2005 prot. 23255.

A seguito di interventi e modifiche eseguite internamente ad alcune delle unità dislocate all'interno del complesso imm.re sono state presentate ed assentite n°2 pratiche edilizie (D.D.I.A.) ai sensi del DRP380/01 assunte rispettivamente con:

- 1) Prot. 1524 del 27/01/2005 ;
- 2) Prot. 24256 del 01/02/2005
- 2) Prot. 10633 del 16/06/2005 ;
- 3) Prot. 3678 del 21/02/2006

Per quanto attiene l'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, a seguito della presentazione e definizione delle opere descritte ed elencate nel





fascicolo risulta depositato a margine della richiesta di Agibilità regolare certificato di Idoneità statica a firma del tecnico redatto della Pratica Urbanistica.\*\*\*\*\*

In merito al certificato di abitabilità/agibilità a seguito della comunicazione di ultimazione delle opere edilizie in data 06/10/2006 con prot. n°18810 veniva inoltrata dalla Soc. "Laziale Strade srl" formale richiesta . dopo le opportune verifiche eseguite dal Responsabile del Procedimento e dal sottoscritto all'interno del fascicolo non risultano redatti e ne tanto meno emessi atti relativi al rilascio di attestazioni di agibilità per le unità meglio ricomprese nei due corpi di fabbrica distinti in "A" e "B" risulta in atti semplicemente la richiesta con allegati documentali propedeutici all'eventuale attestazione da parte dell'organo Amm.vo competente. dalla disamina documentale non sono emersi atti e/o comunicazioni che giustifichino in qualche il diniego al rilascio dell'agibilità da parte dell'ente Comunale .

Il c.t.u. non è stato in grado di determinare con esattezza quale sia e se effettivamente vi sia un oggettivo impedimento al suo rilascio , parimenti è possibile che sia venuto meno l'interesse da parte della Ditta costruttrice , ipotesi peraltro avvalorata anche dall'atto di Compravendita nel quale il Notaio no fa alcune menzione all'eventuale presenza o meno del certificato di agibilità si limita a trascrivere un ampio elenco di atti urbanistici succedutesi nel tempo relativi all'assenso edificatorio e null'altro.

#### VINCOLI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico , ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G. , il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare le due unità Imm.ri oggetto di esecuzione non sono sottoposti alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici .

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to C. Valvo . il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive , metriche e fotografiche , ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato.

l'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito un immagine di una porzione Imm.re (Locale Negozio) ultimata e perfettamente agibile , di fatto conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata nei vari elaborati grafici ed in ultimo al VCO in ordine di tempo e corrispondente alla scheda planimetrica catastale .



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

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

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa presentazione ed approvazione di un primo elaborato progettuale in data 01/08/2001 con Concessione Edilizia N°46 su preventivo parere Regionale del Parco dei Castelli Romani Prot. 1384 del 11/04/2001 e parere della Regione Lazio Dipartimento Urbanistica e casa Prot. 2960 del 04/06/2001.

Successiva presentazione di un Progetto in VCO per il quale è stato Rilasciato Permesso di Costruire n° 70 del 13/12/2004 previa approvazione in Conferenza dei Servizi , con avvenuta approvazione in data 22/12/2005 prot. 23255.

A seguito di interventi e modifiche eseguite internamente ad alcune delle unità dislocate all'interno del complesso imm.re sono state presentate ed assentite n°2 pratiche edilizie (D.D.I.A.) ai sensi del DRP380/01 assunte rispettivamente con:

- 1) Prot. 1524 del 27/01/2005 ;
- 2) Prot. 24256 del 01/02/2005
- 2) Prot. 10633 del 16/06/2005 ;
- 3) Prot. 3678 del 21/02/2006

Per quanto attiene l'aspetto statico del corpo di fabbrica in cui trovasi dislocata l'unità imm.re oggetto del procedimento di cui in atti, a seguito della presentazione e definizione delle opere descritte ed elencate nel fascicolo risulta depositato a margine della richiesta di Agibilità regolare certificato di Idoneità statica a firma del tecnico redatto della Pratica Urbanistica.\*\*\*\*\*

In merito al certificato di abitabilità/agibilità a seguito della comunicazione di ultimazione delle opere edilizie in data 06/10/2006 con prot. n°18810 veniva inoltrata dalla Soc. "Laziale Strade srl" formale richiesta . dopo le opportune verifiche eseguite dal Responsabile del Procedimento e dal sottoscritto all'interno del fascicolo non risultano redatti e ne tanto meno emessi atti relativi al rilascio di attestazioni di agibilità per le unità meglio ricomprese nei due corpi di fabbrica distinti in "A" e "B" risulta in atti semplicemente la richiesta con allegati documentali propedeutici all'eventuale attestazione da parte dell'organo Amm.vo competente. dalla disamina documentale non sono emersi atti e/o comunicazioni che giustificano in qualche il diniego al rilascio dell'agibilità da parte dell'ente Comunale .

Il c.t.u. non è stato in grado di determinare con esattezza quale sia e se effettivamente vi sia un oggettivo impedimento al suo rilascio , parimenti è possibile che sia venuto meno l'interesse da parte della Ditta costruttrice , ipotesi peraltro avvalorata anche dall'atto di Compravendita nel quale il Notaio non fa alcune menzione all'eventuale presenza o meno del certificato di agibilità si limita a trascrivere un ampio elenco di atti urbanistici succedutesi nel tempo relativi all'assenso edificatorio e null'altro.

#### VINCOLI

Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico , ed altresì in concomitanza al nuovo P.R.G. , il c.t.u. ribadisce che il suddetto stabile ed in particolare le due unità Imm.ri oggetto di esecuzione non sono sottoposti alle disposizioni previste nel D. Lgs 1497 e smi attualmente ricomprese nella L.R. 42/10 in materia di Vicolo ambientali e paesaggistici .



### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

dalle verifiche ed accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo in concomitanza al Delegato Avv.to C. Valvo .  
il c.t.u. dopo aver eseguiti accertamenti attraverso rilevazioni visive , metriche e fotografiche , ritiene che per la medesima unità non sono presenti elementi, parti murarie e/o porzioni dell'immobile eseguite eventualmente di difformità al progetto regolarmente autorizzato.

l'accertamento in sede di sopralluogo ha di fatto restituito un immagine di una porzione Imm.re (Locale Negozio) ultimata e perfettamente agibile , di fatto conforme per dimensioni e sagoma a quella indicata nei vari elaborati grafici ed in ultimo al VCO in ordine di tempo e corrispondente alla scheda planimetrica catastale .

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, PIANO 1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 489,84

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 830,28

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



il c.t.u. ad esplicazione del quesito specifico allega copia integrale del Regolamento Condominiale che si sviluppa in n° 29 pagine all'interno delle quali vengono chiaramente stabiliti oneri e diritti dei singoli condomini , individuazione di aree e parti ad uso comune, ed altresì le tabelle di ripartizione delle spese individuali per la gestione ordinaria e straordinaria descritti mediante la disposizione di n° 48 Articoli.

Il regolamento redatto e sottoscritto dall'Amm.re Legale della Società Costruttrice "LAZIALE STRADE srl" , si presume sia stato regolarmente registrato , ed allegato come parte integrante degli atti di compravendita di tutto ciò il c.t.u. non ne ha certezza tuttavia avendone richiesto copia la stessa verrà allegata all'interno del fascicolo da depositare in cancelleria per via telematica unitamente alla nota peritale.

Per quanto concerne gli oneri condominiali e le spese relative alla gestione ordinaria del condominio poste a carico della porzione Imm.re eseguita ,(Negozio) la stessa secondo quanto affermato dall'Amm.re pro-tempore il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano annualmente a circa 489.84 euro salvo conguagli e/o eventuali spese straordinarie ricomprese nell'approvazione del Bilancio Consuntivo di fine gestione .

L'importo posto a carico delle singole unità e in particolare per il Locale Commerciale di cui in oggetto per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio viene estrapolato dalle tabelle millesimali suddivise in:

"Tab A di Proprietà Tab. "B" Spese scale "Tab."C", Spazi Comuni

Tabelle costituite a seguito della costruzione del complesso Imm.re approvate con il regolamento originario sottoscritto da ogni singolo condominio al momento della stipula notarile.

più esattamente:

"Tab A di Proprietà Generale per Millesimi (32,07)

"Tab. "B" Spese scale per Millesimi (103,151)

"Tab. "C", Spazi Comuni per millesimi (41,89)

IN OGNI CASO A RIPROVA DI QUANTO SOPRA INDICATO SARA'CURA DEL C.T.U. ALLEGARE ALLA PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA COPIA INTEGRALE DEL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO IN CUI E UBICATO IL LOCALE COMMERCIALE IN VIA ALFREDO SERRANTI 12 MONTE COMPATRI

il c.t.u. ritiene opportuno far presente così come confermato dall'amm.re pro-tempore e da documentazione depositata all'interno del fascicolo , che la suddetta amm.ne condominiale vanta al momento nei confronti dell'esecutato e nello specifico per l'unità imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atto, somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali di cui nello specifico:\*\*\*\*\*

1.Esercizi Condominiali Ordinari per l'esercizio del 2022 AL CONSUNTIVO la Somma di €340,44

1.Esercizi Condominiali Ordinari per l'esercizio del 2023 AL CONSUNTIVO la Somma di €489,84

=====

IMPORTO DOVUTO €830,28

il c.t.u. conferma che in fase di valutazione dei bene decurterà dal valore stimato l'importo di € 830.28 relativo alla gestione ordinaria relativa alla gestione (2022-2023), importo che potrà essere in seguito rifondato dall'Aggiudicatario all'Amm.re Condominiale.



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A MONTE COMPATRI (RM) - VIA ALFREDO SERRANTI 12, EDIFICIO U, SCALA A, INTERNO 8, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 93,24

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 193,36

il c.t.u. ad esplicazione del quesito specifico allega copia integrale del Regolamento Condominiale che si sviluppa in n° 29 pagine all'interno delle quali vengono chiaramente stabiliti oneri e diritti dei singoli condomini , individuazione di aree e parti ad uso comune, ed altresì le tabelle di ripartizione delle spese individuali per la gestione ordinaria e straordinaria descritti mediante la disposizione di n° 48 Articoli.

Il regolamento redatto e sottoscritto dall'Amm.re Legale della Società Costruttrice "LAZIALE STRADE srl" , si presume sia stato regolarmente registrato , ed allegato come parte integrante degli atti di compravendita di tutto ciò il c.t.u. non ne ha certezza tuttavia avendone richiesto copia la stessa verrà allegata all'interno del fascicolo da depositare in cancelleria per via telematica unitamente alla nota peritale.

Per quanto concerne gli oneri condominiali e le spese relative alla gestione ordinaria del condominio poste a carico della porzione Imm.re eseguita ,(Negozio) la stessa secondo quanto affermato dall'Amm.re pro-tempore il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ammontano annualmente a circa 489.84 euro salvo conguagli e/o eventuali spese straordinarie ricomprese nell'approvazione del Bilancio Consuntivo di fine gestione .

L'importo posto a carico delle singole unità e in particolare per il Locale Commerciale di cui in oggetto per la gestione ordinaria e straordinaria del condominio viene estrapolato dalle tabelle millesimali suddivise in:

"Tab A di Proprietà Tab. "B" Spese scale "Tab."C", Spazi Comuni

Tabelle costituite a seguito della costruzione del complesso Imm.re approvate con il regolamento originario sottoscritto da ogni singolo condominio al momento della stipula notarile.

più esattamente:

"Tab A di Proprietà Generale per Millesimi ( 2,509)

"Tab. "B" Spese scale per Millesimi (23,319)

"Tab. "C", Spazi Comuni per millesimi ( 3,277)

**IN OGNI CASO A RIPROVA DI QUANTO SOPRA INDICATO SARA'CURA DEL C.T.U. ALLEGARE ALLA PRESENTE PERIZIA ESTIMATIVA COPIA INTEGRALE DEL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO IN CUI E UBICATO IL LOCALE COMMERCIALE IN VIA ALFREDO SERRANTI 12 MONTE COMPATRI**

il c.t.u. ritiene opportuno far presente così come confermato dall'amm.re pro-tempore e da documentazione depositata all'interno del fascicolo , che la suddetta amm.ne condominiale vanta al momento nei confronti dell'esecutato e nello specifico per l'unità imm.re oggetto del procedimento esecutivo in atto, somme a credito derivanti da mancati pagamenti delle quote condominiali di cui nello specifico:\*\*\*\*\*

1.Esercizi Condominiali Ordinari per l'esercizio del 2022 AL CONSUNTIVO la Somma di € 100,09

1.Esercizi Condominiali Ordinari per l'esercizio del 2023 AL CONSUNTIVO la Somma di € 93,24

=====

**IMPORTO DOVUTO € 193,36**



il c.t.u. conferma che in fase di valutazione dei beni decurrerà dal valore stimato l'importo di €. 193,36 relativo alla gestione ordinaria relativa alla gestione (2022-2023), importo che potrà essere in seguito rifondato dall'Aggiudicatario all'Amm.re Condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Monte Compatri (RM) esattamente in Via A. Serranti 12 Locale Commerciale (Negozio) Cat. C/1 disposto su unico Livello (piano Primo ) L'accesso a Locale Commerciale viene garantito mediante Vano scala posto sul retro dello stabile e mediante un Vano ascensore con Ingresso esterno sul Livello esterno (zona Parcheggio a ridosso dei locali Commerciali presenti al Piano terra. Internamente il Locale di Ampia Metratura , presenta finestrature con affaccio su tre delle quattro pareti esterne mentre la porzione di parete perimetrale posta a ridosso dell'Androne Condominiale risulta costituita in parte da vetrata fissa ed in parte da apertura a due ante. oltre alla superficie Commerciale al suo interno il Locale presenta due ulteriori vani accessori ed esattamente: Loc. Ripostiglio di media grandezza con apertura finestrata ; Vano Servizio Igienico suddiviso in Bagno e Anti-Bagno entrambi senza apertura finestrata. PRECISAZIONI. per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i tre lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso comune Adibita a Area di sosta e spazio di manovra a servizio della Clientela in ragione delle attività dislocate all'interno del Corpo di fabbrica , area censita con il Sub. 5 mentre internamente confina con area Comune condominiale (androne scale ) sub. 40 e locale Commerciale individuato con il Sub. 15 La porzione Imm.re risulta di proprietà dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 14, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 164.500,00

- **STIMA IMM.RE SINTETICA**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare le quotazioni indicate dall'OMI si attestano :

Sup. Commerciale Valore espresso al mq. :unica fascia 1050,00/ 1500,00

tuttavia da ulteriori indagini per immobili commerciali posti in vendita nelle Immediate Vicinanze il c.t.u. ha constatato che nel medesimo Complesso Imm.re ed esattamente al Piano 2° della Medesima Scala "A" è stato posto in vendita il medesimo Locale ad un Costo al Mq. pari a €. 1700,00

Il c.t.u. ritiene che le indicazioni riportate Dall'OMI, siano di fatto leggermente inferiori al reale costo riferito al mq. preso atto della struttura , della tipologia costruttiva , della soluzione tecnica/architettonica dell'intero Complesso Imm.re e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore di riferimento pubblicato nell'annuncio di Vendita il quale verosimilmente rappresenta il più probabile valore unitario di mercato dato atto che lo stesso per tipologia dislocazione e potenzialità commerciale si differenzia da i locali dislocati nelle immediate vicinanze.

Il perito ritiene pertanto congruo al fine di non svalutare il valore Imm.re della medesima porzione Imm.re applicare un valore unitario al mq. pari ad €. 1700,00 .

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:\*\*\*\*\*

COEFFICIENTE DI Funzionalità\*\*\*\*\*

1,50 per superfici Commerciali (Negozii); \*\*\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

1,50 per superfici Commerciali (Negozii)\*\*\*\*\*

Coefficienti di Altezza \*\*\*\*\*

1,00 per superfici Commerciali (Negozii)\*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

0,95 per piani Primo , \*\*\*\*\*

Coefficienti di Orientamento \*\*\*\*\*

0,90 esposizione Nord - Nord/Ovest \*\*\*\*\*

Coefficiente Luminosità \*\*\*\*\*

K= 1/9 = 0,92 \*\*\*\*\*

Coefficiente di veduta \*\*\*\*\*

1,00 Cortile ,aree interne ,Strade \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,90 Commerciale ,con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno dell'unità abitativa in oggetto\*\*\*\*\*

LOTTO N°1 Unico

Locale Commerciale (Negozio) Via A. Serranti 12 P.1° Palaz."A" Sub. 14 Int. 1

Sup. Lorda (Commerciale ) = mq. 73.11\*\*\*



Superficie totale ragguagliata = mq. 73,11\*\*\*  
incidenza Condominiale 5% = mq. 3,66 \*\*  
Superficie totale = mq. 76,77\*\*\*

Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*  
 $1,50+1,50+1,00+0,95+0,90+0,92+1,00+0,90= 8.67/8= 1.10837$

Valore dell'unità Commerciale (Negozio) \*\*\*\*\*  
Sup. Ragg.ta €1.700,00 x(76,77 mq.)x 1.0837 = €140.602,32  
Importo totale valore Imm.le € 140.602,32

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 830,28.  
Avremmo pertanto €141.432,60 - €830,28 = € 144.034,71

### STIMA ANALITICA

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. \*\*\*\*\*

Avremmo quindi che:  $R=R.p.l.-(Q+Imp+Amm.ne+Sf \text{ e } Ines)$

Dove :\*\*\*\*\*

- R = Reddito annuo normale \*\*\*\*\*
- R.p.l. = Reddito padronale lordo \*\*\*\*\*
- Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
- Imp = Imposte e tributi vari \*\*\*\*\*
- Amm,ne = Spese di Amministrazione ; \*\*\*\*\*
- Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; \*\*\*\*\*

R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

Locale Commerciale (Negozio) Via A. Serranti 12 P.1° Palaz."A" Sub. 14 Int. 1

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto scoperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locativo mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.\*\*\*\*\*

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. \*\*\*\*\*

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Locale Cantina, area di parcheggio ) di uso Comune all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori esperii dall'OMI e di quelli rilevati a fronte di una indagine di mercato i quali si attestano rispettivamente a :

1) OMI Valori Locazione (€/mq x mese) Min €6,3 -- Max €. 9,3

2) Mercato Imm.re Nucleo Urbano Valori Locazione (€/mq x mese) Min €8,00 -- Max €. 11,50

C.T.U. dopo una attenta analisi ritiene congruo applicare un valore medio ricavato tra la media dei valori minimi e massimi con rif.to alla Banca dati (OMI) e alla ricerca di mercato.

In applicazione a quanto descritti ritiene congruo un valore di locazione (€/mq x mese) pari ad €. 8,77 che ricondotto ad una dimensione di riferimento comprensiva della Superficie lorda e della superficie esterna ragguagliata di circa 76,77 mq. ammonta ad un canone mensile medio di € 673,27. canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 675,00\*\*\*

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 8.100,00\*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario\*\*\*\*\*





Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a  
\*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario \*\*\*\*\*

Quote di manutenzione Ass.ne Fabbr. ,Amm.re ecc. pari al	8.100,00 x 1.5 % = € 121,50
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)	8.100,00 x 15 % = € 1.215,00
Spese di amministrazione condominiale annue	8.100,00 x 6 % = € 486,00
Sfitto e inesigibilità	8.100,00 x 8 % = € 648,00

=====

Spese medie annue € 2.470,50

Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

R= R.p.l. -Spese = 8.100,00- 2.470,5 = € 5.629,50

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 3 %. \*\*\*\*\*

Vn= R/ r = 5.629,50: 0.03 = € 187.650,00

Importo totale valore Imm.le € 187.650,00

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 830.28.

Avremmo pertanto € 187.650,00 - € 830.28 = € 186.819,72

#### VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo non è da considerarsi idoneo e pertanto non verrà inserito nella somma dei valori al fine di ottenere dalla media matematica il valore più congruo , in quanto l'importo desunto dal valore catastale oltre ad risultare spesso notevolmente discordante dai precedenti valori , non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.\*\* pertanto è da ritenersi puramente indicativo

Lotto n1: Unico

Locale Commerciale (Negozio) Via A. Serranti 12 P.1° Palaz."A" Sub. 14 Int. 1

Fg.27 part.lla 120Sub. 14 Categ. C/1 Cl. 3 Consist. 64 mq Rend. €. 1.454,76 rivalutata € 1.527,50 .\*\*

Valore Totale Catastale € 84.012,39

#### VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

\*\*\*\*\*

2.1 Importo Stima Sintetica = € 140.602,32

2.2 Importo Stima Analitica = € 187.650,00

=====

Valore Totale Stima € 328.252,32

Valore media di Stima € 328.252,32 : 2 = € 164.126,16

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto del Lotto n° 1 (Unico) ad:€ 164.500,00 (Centosessantaquattromilacinquecento/00)



- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 64, Categoria C/2

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

Valore di stima del bene: € 21.500,00

- **STIMA IMM.RE SINTETICA**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona Risultano essere:\*\*\*\*\*

Sup. Accessorie (CANTINE /MAGAZZINI) Valore espresso al mq. :unica fascia 600/900

Il c.t.u. tuttavia sulla base delle indicazioni riportate Dall'OMI, assumere un valore medio , peraltro in linea con i valori di mercato nella medesima zona per immobili aventi stessa destinazione e grandezza in termini di superficie .

Pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 600,00e un costo massimo al mq. fissato in €. 900 avremmo quindi:\*\*\*\*\*

Sup. Abitativa (600+900/2) = €.750,00 .

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:\*\*\*\*\*

Coefficienti di Utilizzo ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

1,20 per superfici Accessorie (Cantine /Magazzini)\*\*\*

Coefficienti di destinazione d'uso ( SUPERFICI):\*\*\*\*\*

0,60 per superfici Accessorie (Cantine /Magazzini)\*\*\*

Coefficienti di Altezza \*\*\*\*\*

1,00 per superfici Commerciali (Negozi)\*\*\*\*\*

Coefficienti di Funzionalità \*\*\*\*\*

1,00 per Sup. Utili SNR \*\*\*\*\*

Coefficienti di piano \*\*\*\*\*

0,75 per piani Seminterrati, \*\*\*\*\*

Coefficienti di Orientamento \*\*\*\*\*



0,90 esposizione Nord - Nord/Ovest \*\*\*\*\*

Coefficiente Luminosità \*\*\*\*\*

K= 1/9 = 0,92 \*\*\*\*\*

Coefficiente di veduta \*\*\*\*\*

0,75 Locali Cantinati \*\*\*\*\*

Coefficienti di Vetustà \*\*\*\*\*

0,70 Accessoria ,con riferimento alle Tabelle nonché  
allo stato reale di conservazione interno dell'unità  
abitativa in oggetto\*\*\*\*\*

Bene N°2 Unico

Locale Accessorio (Cantina/Magazzino) Via A. Serranti 12 P.S1° Palaz."A" Sub. 64 Int. 8

Sup. Lorda ( Accessoria ) Cantina = mq. 14,87\*\*\*

Superficie totale raggugliata = mq. 14,87\*\*\*

incidenza Condominiale 5% = mq. 0,74\*\*

Superficie totale = mq. 15,61\*\*\*

Determinazione del Coefficiente complessivo \*\*\*\*\*

1,20+0,60+1,00+1,00+0,75+0,90+0,92+0,70= 7.07/8= 0,8837

Valore dell'unità Commerciale (Negozio) \*\*\*\*\*

Sup. Ragg.ta €750,00 x(15.61 mq.)x 0,8837 = €10.345,92

Importo totale valore Imm.le €. 10.345,92

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 193,33.

Avremmo pertanto €10.345,92 - €193,33 = **€. 10.152,59**

## STIMA ANALITICA

Bene N°2 Unico

Locale Accessorio (Cantina/Magazzino) Via A. Serranti 12 P.S1° Palaz."A" Sub. 64 Int. 8

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. \*\*\*\*\*

Avremmo quindi che:  $R=R.p.l.-(Q+Imp+Amm.ne+Sf e Ines)$

Dove :\*\*\*\*\*

• R = Reddito annuo normale \*\*\*\*\*

• R.p.l. = Reddito padronale lordo \*\*\*\*\*

• Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione

• Imp = Imposte e tributi vari \*\*\*\*\*

• Amm,ne = Spese di Amministrazione ; \*\*\*\*\*

• Sf e Ines = sfitto e inesigibilità; \*\*\*\*\*

R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

Nella valutazione ed individuazione del valore secondo il metodo analitico il c.t.u. ritiene opportuno inserire l'unità accessoria (posto auto scoperto) presente al P. Terra, considerato che la stessa Unità è



stata ricompresa nello stesso Lotto di vendita.

Porzione imm.re che tuttavia presa singolarmente non avrebbe un mercato locatizio mentre unita alla porzione imm.re incrementa di cerco sul mercato l'ipotetico valore di locazione mensile.\*\*\*\*\*

Per tale motivazione nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. ne terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. \*\*\*\*\*

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati (Locale Cantina, area di parcheggio ) di uso Comune all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dei valori esperii dall'OMI e di quelli rilevati a fronte di una indagine di mercato i quali si attestano rispettivamente a :

- 1) OMI Valori Locazione (€/mq x mese) Min € 3,00 -- Max €. 4,50
- 2) Mercato Imm.re Nucleo Urbano Valori Locazione (€/mq x mese) €.5,50

C.T.U. dopo una attenta analisi ritiene congruo applicare un valore medio ricavato tra la media dei valori minimi e massimi con rif.to alla Banca dati (OMI) e alla ricerca di mercato.

In applicazione a quanto descritti ritiene congruo un valore di locazione (€/mq x mese) pari ad €.4,62 che ricondotto ad una dimensione di riferimento comprensiva della Superficie lorda e della superficie esterna ragguagliata di circa 15,61 mq. ammonta ad un canone mensile medio di € 72,12. canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 75,00\*\*\*

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 900,00\*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario\*\*\*\*\*

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a \*\*\*\*\*

Spese medie annue a carico del proprietario \*\*\*\*\*

Quote di manutenzione Ass.ne Fabbr. ,Amm.re ecc. pari al	900,00 x 5 % = € 45,00
Imposta su i tributi comunali (TASI -T.A.R.S.U. ecc)	900,00 x 15 % = € 135,00
Spese di amministrazione condominiale annue	900,00 x 12 % = € 108,00
Sfitto e inesigibilità	900,00 x 8 % = € 54,00

=====

Spese medie annue € 342,00

Reddito annuo netto : \*\*\*\*\*

R= R.p.l. -Spese = 900,00- 342,00 = € 558,00

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 3 %. \*\*\*\*\*

Vn= R/ r = 558,00: 0.03 = € 18.600,00

Importo totale valore Imm.le €18.600,00

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 193,33.

Avremmo pertanto €18.600,00 - €.193,33 = **€. 18 406,67**

### **VALORE CATASTALE**

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo in alcuni casi ed in particolare per le unità Abitative e per le unità ad uso Commerciale non è da considerarsi idoneo in quanto tiene conto solo ed esclusivamente di parametri tecnici senza prendere in considerazione particolari intrinseci ed estrinseci direttamente correlati al bene oggetto di valutazione .

Tuttavia per le unità accessorie la disamina catastale trova spesso un riscontro oggettivo , per tale motivo il c.t.u. ritiene congruo integrare e inserire nella media dei valori desunti con i precedenti metodi anche il valore desunto sulla base della rendita catastale rivalutata.



Bene N°2 Unico

Locale Accessorio (Cantina/Magazzino) Via A. Serranti 12 P.S1° Palaz."A" Sub. 64 Int. 8

Fg.27 part.IIIa 120 Sub. 64 Categ. C/2 Cl. 5 Consist. 26 mq Rend. €. 85,94 rivalutata €.90,24.\*\*

Valore Totale Catastale € 14.437,92

All'importo sopra desunto si dovrà decurtare la somma che alla data odierna vanta l'amm.ne condominiale per la gestione ordinaria relativa agli ultimi due anni in ordine di tempo e comunque in riferimento alla chiusura dell'anno in corso, pari a circa €. 193,33.

Avremmo pertanto € 14.437,92 - €.193,33 = **€ 14.244,59**

#### VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che:

\*\*\*\*\*

**2.1 Importo Stima Sintetica = € 10.152,59**

**2.2 Importo Stima Analitica = € 18.406,67**

**2.3 Importo Valore Catastale = € 14.244,59**

=====

**Valore Totale Stima € 42.803,85**

Valore media di Stima € 42.803,85 : 2 = € 21.401,92

**Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare per la disposizione all'incanto del Lotto n° 1 (Unico) ad: € 21.500,00 (Ventunomilacinquecento/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Negozio Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1	76,77 mq	1.700,00 €/mq	€ 164.500,00		
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1	15,61 mq	750,00 €/mq	€ 21.500,00		
				Valore di stima:	€ 186.000,00

Valore di stima: € 186.000,00

**Valore finale di stima: € 186.000,00**



Il valore di stima riferito al LOTTO n°1 ~~costituito dal bene N° 1 Forz. Villino e n°2 Posto auto scoperto~~ è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

l'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, le caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato.

Accade che spesso tale valore manifesta un ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle Volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.

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.

Nettuno, li 26/10/2023

  
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Carapellotti Giancarlo  


#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Condominiale (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 26/10/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1**

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Monte Compatri (RM) esattamente in Via A. Serranti 12 Locale Commerciale (Negozio) Cat. C/1 disposto su unico Livello (piano Primo ) L'accesso a Locale Commerciale viene garantito mediante Vano scala posto sul retro dello stabile e mediante un Vano ascensore con Ingresso esterno sul Livello esterno (zona Parcheggio a ridosso dei locali Commerciali presenti al Piano terra. Internamente il Locale di Ampia Metratura , presenta finestrature con affaccio su tre delle quattro pareti esterne mentre la porzione di parete perimetrale posta a ridosso dell'Androne Condominiale risulta costituita in parte da vetrata fissa ed in parte da apertura a due ante. oltre alla superficie Commerciale al suo interno il Locale presenta due ulteriori vani accessori ed esattamente: Loc. Ripostiglio di media grandezza con apertura finestrata ; Vano Servizio Igienico suddiviso in Bagno e Anti-Bagno entrambi senza apertura finestrata. PRECISAZIONI. per quanto attiene all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i tre lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso comune Adibita a Area di sosta e spazio di manovra a servizio della Clientela in ragione delle attività dislocate all'interno del Corpo di fabbrica , area censita con il Sub. 5 mentre internamente confina con area Comune condominiale (androne scale ) sub. 40 e locale Commerciale individuato con il Sub. 15 La porzione Imm.re risulta di proprietà dell'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per una quota pari ad 1/1 dell'intero . Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 14, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di MONTE COMPATRI destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "h" Sottozona "H2" con un Indice di edificabilità 2 mc/mq . Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re denominato Comparto 2 costituito nello stato dei Luoghi da n° 2 corpi di fabbrica a loro volta identificati come Fabbricato "A" , "B", Pertanto considerata l'inesistenza di ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico sulla Porzione Commerciale eseguita è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti con esclusione di ogni forma di incremento volumetrico fermo restando che l'eventuale richiesta dovrebbe essere assentita in ambito condominiale prima di essere sottoposta al parere Urbanistico. il c.t.u. allega copia dello stralcio del regolamento comunale in relazione alla zona d'intervento del corpo di fabbrica nella sua completa entità.

- **Bene N° 2 - Cantina ubicata a Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 64, Categoria C/2C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico del Comune di MONTE COMPATRI destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato in zona: "h" Sottozona "H2" con un Indice di edificabilità 2 mc/mq . Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi emerge che la potenzialità edificatoria risulta abbondantemente esaurita in quanto assorbita nella realizzazione dell'intero complesso Imm.re denominato Comparto 2 costituito nello stato dei Luoghi da n° 2 corpi di fabbrica a loro volta identificati come Fabbricato "A" , "B", Pertanto considerata l'inesistenza di



ulteriori volumetrie edificatorie allo stato attuale sulle predette unità Imm.ri e nello specifico sulla Porzione Commerciale eseguita è possibile eseguire i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti, nonché quelli consentiti dalle Leggi Regionali vigenti con esclusione di ogni forma di incremento volumetrico fermo restando che l'eventuale richiesta dovrebbe essere assentita in ambito condominiale prima di essere sottoposta al parere Urbanistico. il c.t.u. allega copia dello stralcio del regolamento comunale in relazione alla zona d'intervento del corpo di fabbrica nella sua completa entità.

**Prezzo base d'asta: € 186.000,00**





## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 275/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 14, Categoria C1	<b>Superficie</b>	76,77 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Trattasi di fabbricato ad uso Direzionale /Commerciale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura parziale a tetto con due falde inclinate. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di buona manutenzione, perfettamente agibile ed abitabile, considerato che l'intero complesso Imm.re compreso la stessa unità abitativa ricompresa nel medesimo procedimento esecutivo sono state ultimate nel 2006 periodo relativamente breve tale da non evidenziare evidenti difetti e/o vizi strutturali occulti o quanto meno deterioramenti dovuti all'incuria e al tempo. Dal sopralluogo sono emersi solo alcuni piccoli disgregamenti della tinta dovute presumibilmente ad una mancata manutenzione periodica. Nello specifico la Porzione Imm.re (Negozio), in relazione alla Superficie Commerciale e ai relativi vani accessori (Ripostiglio, Bagno), gli stessi presentano una definizione totale ed uniforme nei materiali e nella tipologia di rifinitura in particolare: La Pavimentazioni e la zoccolatura perimetrale interna all'unità Commerciale si presenta omogenea nella zona adibita alla vendita al dettaglio e nel ripostiglio adiacente, costituita da piastrelle in gres porcellanato con tonalità sul beige leggermente scuro. nel vano bagno la pavimentazione presenta una dimensione ridotta ed una tonalità sul blu scuro, il rivestimento della medesima dimensione risulta costituito da piastrelle bianche con inserti blu. Il servizio igienico risulta completo dei sanitari del tipo in Ceramica smaltata Bianca (Lavabo, Vaso Igienico) come si evince dalla documentazione fotografica. Porte in legno tamburato, Finestre in PVC colore legno con doppio vetro quasi certamente basso emissivo e pertanto con valori di trasmittanza adeguati alle normative attuali sul contenimento energetico. Il locale non dispone di strutture e/o infissi esterni a chiusura delle aperture finestrate le stesse così come da documentazione fotografica presentano il solo infisso interno (finestratura) che nelle ore notturne funge anche da infisso esterno. Impianti tecnologici se pur non verificati dal c.t.u. al momento del sopralluogo visto che l'unità risulta chiusa, sono da ritenersi quasi certamente funzionanti, preso atto che se pur libero, il locale al momento del sopralluogo e così come si evince dalla documentazione fotografica evidenzia elementi di arredo (stigliatura) che fanno presupporre che lo stesso sia stato utilizzato e/o quanto meno in attività nel breve periodo. Impianti tecnologici che in ogni caso in ragione dell'epoca di realizzazione dell'intero complesso Imm.re, devono necessariamente rispondere ad una tipologia costruttiva in linea con quanto previsto dalla normativa vigente (L.46/90 e smi). L'impianto termico nel locale viene garantito dalla presenza di n° 2 Split quasi certamente del tipo ad Inverter (caldo Freddo) alimentati ad energia elettrica. I soffitti interni si presentano rifiniti ad intonaco civile e tinta bianca del tipo lavabile, non si evidenziano in alcun modo fenomeni di muffe e/o macchie provenienti da infiltrazioni di acque meteoriche e/o da muffe dovute alla presenza di ponti termici, quest'ultimi meno evidenti se non altro anche in funzione dell'assenza di riscaldamento interno, il Locale non presenta in alcun modo problemi di natura igienico-sanitaria, al contrario la stessa appare in buone condizioni e perfettamente utilizzabile, fermo restando il rilascio del certificato di agibilità che ne attesta in ogni caso la regolare esecuzione ed il suo utilizzo ad uso Commerciale. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco e sovrastante tinta del tipo lavabile di varia colorazione e tonalità. Sull'ingresso del Locale si trova collocato un portone con struttura in metallo del tipo sem-blindato con serratura a cilindro europeo.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di Monte Compatri (RM) esattamente in Via A. Serranti 12 Locale Commerciale (Negozio) Cat. C/1 disposto su unico Livello (piano Primo) L'accesso al Locale Commerciale viene garantito mediante Vano scala posto sul retro dello stabile e mediante un Vano ascensore con Ingresso esterno sul Livello esterno (zona Parcheggio a ridosso dei locali Commerciali presenti al Piano terra. Internamente il Locale di Ampia Metratura, presenta finestrate con affaccio su tre delle quattro pareti esterne mentre la porzione di parete perimetrale posta a ridosso dell'Androne Condominiale risulta costituita in parte da vetrata fissa ed in parte da apertura a due ante. oltre alla superficie Commerciale al suo interno il Locale presenta due ulteriori vani accessori ed esattamente: Loc. Ripostiglio di media grandezza con apertura finestrata; Vano Servizio Igienico suddiviso in Bagno e Anti-Bagno entrambi senza apertura finestrata. PRECISAZIONI. per quanto attiene</p>		



	all'individuazione catastale la porzione di cui in oggetto su i tre lati esterni affaccia in corrispondenza dell'area cortilizia di uso comune Adibita a Area di sosta e spazio di manovra a servizio della Clientela in ragione delle attività dislocate all'interno del Corpo di fabbrica , area censita con il Sub. 5 mentre internamente confina con area Comune condominiale (androne scale ) sub. 40 e locale Commerciale individuato con il Sub. 15 La porzione Imm.re risulta di proprietà dell'esecutata **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero .
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile come già ribadito in uno dei quesiti precedenti , così come anche l'attività Commerciale esercitata all'interno della Porzione Imm.re (Vendita articoli da Ufficio/ Cartolibreria) risulta Chiuso e l'attività sospesa formalmente ma non ufficialmente , in quanto al momento non risulta chiusa alcuna posizione fiscale in relazione all'Attività Commerciale e ne tanto meno la cessione e la restituzione della Licenza presso l'ufficio preposto del comune di MONTE COMPATRI. DI FATTO IL LOCALE RISULTA NELLA COMPLETA DISPONIBILITA' DELL'ESUCATA.

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Compatri (RM) - Via Alfredo Serranti 12, edificio U, scala A, interno 8, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 120, Sub. 64, Categoria €1 C/2	<b>Superficie</b>	15,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di fabbricato ad uso residenziale con struttura portante C.A., solai in latero cemento e copertura parziale a terrazzo praticabile e a tetto con due falde inclinate. Per quanto potuto accertare in occasione del sopralluogo, non sono stati riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti e/o divisorie. L'unità immobiliare si presenta in condizioni di scarsa manutenzione, presenza di infiltrazioni ed umidità su pareti e pavimento . infiltrazioni a quanto riferito dall'esecutata provenienti dalla parete in contro terra posta a margine del cavedio. la presenza di un alto grado di umidità ha limitato in passato l'utilizzo del Locale accessorio. Come si evince dalla documentazione fotografica sono presenti macchie di acqua stagnante sulla pavimentazione.		
<b>Descrizione:</b>	DESCRIZIONE DEI LUOGHI si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	si riporta alla descrizione già delineata per la porzione Imm.re ricompresa nel medesimo compendio indicato come :Bene N°1 nella fattispecie al suo interno sono presenti stigliature e materiali depositati dall'esecutata , lo stesso allo stato dei luoghi è nella completa disponibilità ed uso dell'esecutata		

