
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.136,00	12

INCARICO

All'udienza del 23/05/2023, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra, di una palazzina quadrifamiliare; e composto da : zona pranzo/soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso giardino esterno. Presenza di abusi non sanabili e, meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

All'interno del fascicolo risulta presente l'atto di pignoramento, la relativa nota di trascrizione, l'atto di precetto, l'istanza di vendita e la certificazione notarile. Il sottoscritto ha reperito ed allega alla presente, le visure catastali, l'estratto della mappa catastale e la planimetria catastale.

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile confina con altro appartamento distinto con il sub 502, con Via Colle di Mezzo su due lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,80 m	T
Corte e Giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni, fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie del giardino o corte è stata stimata sulla base della consistenza rilevata ragguagliata poi con il coefficiente relativo. Tale superficie è stata così determinata al solo fine di ottenere un valore forfettario da dare al bene; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
COL	9	186	4		A5	2 [^]	4,5		162,68 €	T		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale è pressoché corrispondente all'immobile nel suo stato di fatto, fatta eccezione per alcuni manufatti esterni abusivi. Gli identificativi catastali hanno corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e, sono atti ad individuare l'immobile in modo univoco. Si fa tuttavia presente che non è stata precisata la sezione urbana "COL". Il numero civico dell'indirizzo catastale è erroneamente indicato col n. 25, mentre sul posto è di fatto il civico n. 19; per tale motivo il sottoscritto ha presentato istanza di rettifica al catasto UP di Roma.

STATO CONSERVATIVO

Nel momento dell'accesso l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione. Presenza di alcuni fenomeni di umidità interna di risalita.

PARTI COMUNI

Per lo stabile non è stato riscontrato un condominio costituito. L'immobile ha accesso ed impianti autonomi. Rimane di fatto comune tutto quanto è ai sensi del c.c. (tetto, copertura, strutture portanti, le porzioni di impianti ed utenze, ecc, ecc, ecc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono emerse servitù espressamente indicate negli atti di provenienza e, ne sono state indicate dall'esecutato (o chi per esso), nel giorno dell'accesso come servitù occulte o apparenti gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Ovest.

Altezza interna utile: 2,80 circa.

Str. verticali: muratura prevalente.

Solai: -

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole .

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: piastrelle monocottura nelle stanze e ceramica nei servizi.

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio anodizzato doppio vetro e persiane, porte tamburate.

Impianto elettrico, a fil tubo (non a norma); impianto termico con radiatori e caldaia a gasolio in disuso o non funzionante.

Terreno esclusivo: corte e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/03/2023
- Scadenza contratto: 30/03/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

Per l'immobile gli occupanti sig. **** Omissis ****, fornivano contratto di comodato ad uso gratuito n. 52 serie 3X, reg.to a AdE di Velletri.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1973 al 13/11/2002	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/12/1979	4129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2002 al 23/07/2003	**** Omissis ****	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/11/2002	53806	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2003	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per tale accertamento si rimanda alla certificazione notarile ed alle relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona "B2" di completamento nel PRG adottato con Del. di C.C. 92/1979. Lo stesso ricade altresì nella nella variante della nuova perimetrazione di "Centro storico". Anche ai sensi del P.T.P.R. la zona risulta essere vincolata a "Centri e nuclei storici". Insiste su tutta l'area comunale vincolo sismico; salvo altri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, non sono emersi titoli abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile. Il fabbricato risulta essere individuato al n. 163 della catalogazione della città morandiana, la cui epoca di costruzione è compresa tra il 1933 ed il 1945. Tale circostanza è confermata anche dalla data di presentazione della denuncia di accatastamento, risalente al 28/01/1940. Da informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico Comunale, per edifici costruiti in assenza di autorizzazioni, la legittimità urbanistica deve

esserne documentata la preesistenza al 1949. Rimangono di sicura natura abusiva i due manufatti esterni adibiti a ripostigli, costruiti in assenza di autorizzazione e, di epoca recente successiva al 1949.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse dovranno essere eliminate dall'aggiudicatario a propria cura e spese.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile accertare e, non è stata data comunicazione da parte degli occupanti, circa l'esistenza di oneri condominiali a carico e per l'immobile. Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri pendenti nei due anni antecedenti al decreto di trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Immobile non è divisibile in natura. La sua eventuale divisione sarebbe inoltre economicamente non conveniente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T
Appartamento sito al piano terra, di una palazzina quadrifamiliare; e composto da : zona pranzo/soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso giardino esterno. Presenza di abusi non sanabili e, meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 186, Sub. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.040,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2023), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. La zona in questione risulta essere centrale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T	60,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 79.040,00	100,00%	€ 79.040,00
				Valore di stima:	€ 79.040,00

Valore di stima: € 79.040,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione manufatti abusivi	10,00	%

Valore finale di stima: € 71.136,00

Dal prezzo di stima come in precedenza calcolato, sono stati detratti i costi per l'eliminazione delle opere abusive. Le spese per le opere di manutenzione ordinaria necessarie, erano già state detratte nell'indicazione del prezzo unitario, tenuto conto dello stato di usura dell'immobile stesso.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T
Appartamento sito al piano terra, di una palazzina quadrifamiliare; e composto da : zona pranzo/soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso giardino esterno. Presenza di abusi non sanabili e, meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 186, Sub. 4, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona "B2" di completamento nel PRG adottato con Del. di C.C. 92/1979. Lo stesso ricade altresì nella nella variante della nuova perimetrazione di "Centro storico". Anche ai sensi del P.T.P.R. la zona risulta essere vincolata a "Centri e nuclei storici". Insiste su tutta l'area comunale vincolo sismico; salvo altri.

Prezzo base d'asta: € 71.136,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.136,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Colle di Mezzo, 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 186, Sub. 4, Categoria A5	Superficie	60,80 mq
Stato conservativo:	Nel momento dell'accesso l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione e conservazione. Presenza di alcuni fenomeni di umidità interna di risalita.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra, di una palazzina quadrifamiliare; e composto da : zona pranzo/soggiorno, cucina, due camere e bagno, con annesso giardino esterno. Presenza di abusi non sanabili e, meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		