
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rivieccio Patrizia Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 323/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 323/2021 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 106.064,40	17



INCARICO

In data 04/01/2022, la sottoscritta Arch. Rivieccio Patrizia Giovanna, con studio in via Carpinetana Est, 64 - 00037 - Segni (RM), email pat.rivieccio@gmail.com, PEC p.rivieccio@pec.archrm.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2022 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 Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione dislocata al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, di due piani fuori terra, costituito allo stato attuale da n.2 appartamenti ed edificato ante '67 con rimaneggiamenti degli anni '80 e successivi.

L'abitazione ha accesso a mezzo scala esterna insistente su corte con accesso pedonale e carrabile da Via Colle San Giovanni n.11 su part.21 ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e due balconi. All'abitazione è annessa una cantina sita al piano terra del suddetto fabbricato, attualmente adibita abusivamente a cameretta dell'abitazione del piano terra. Completa la proprietà la corte annessa di mq 1122 adibita in parte a giardino, con viali ed aree a parcheggio, e in parte a viale di accesso carrabile e pedonale gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Insiste su corte un ampliamento volumetrico abusivo, annesso all'abitazione del piano terra che ha accesso dalla medesima corte. Presenza di abusi sul fabbricato. Non risultano definiti tutti i confini della proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 22/02/2022, come da avviso alla esecutata a mezzo raccomandata1 A/R del 09/02/2022 n.05254669699-5, la scrivente si è recata alle ore 09:30 circa presso gli immobili pignorati unitamente al Custode Giudiziario Avv. Martina Lenci, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dell'esecutata Sig.ra **** Omissis ****, del Sig. **** Omissis **** in qualità di coniuge e dell'Avv. **** Omissis ****. L'esecutata ha consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali.

Successivamente, resosi necessari altri sopralluoghi, in data 28/02/2022 alle ore 09:00 e in data 14/03/2022 alle ore 09:00, la scrivente si è nuovamente recata sugli immobili pignorati ove, entrambe le volte, ha trovato presente l'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e il coniuge Sig. **** Omissis ****, i quali hanno consentito alla Ctu di eseguire le ulteriori verifiche necessarie per la stesura della consulenza tecnica d'ufficio. Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale in data 07/06/2021 alla debitrice Sig.ra **** Omissis **** - precetto depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 07/09/21, nei termini di legge ex art.557 c.p.c.

- Pignoramento notificato in data 17/08/2021 a mani della debitrice Sig.ra **** Omissis **** - pignoramento depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 07/09/2021, nei termini di legge ex art.557 c.p.c.

- Istanza di vendita depositata in data 15/09/2021, nei termini di legge ex art.497 c.p.c.

- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 29/10/2021, nei termini di legge

- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 29/10/2021;

- Non risultano creditori iscritti, pertanto nessun avviso ex art. 498 c.p.c.

- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Martina Lenci, che si pone in allegato.

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)

Nell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/07/2013, Rep.n.27130, Racc.n.20561, a rogito Notaio Salaris Paolo di Roma, la Sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** risulta legalmente separata dal Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis ****, il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile nel suo complesso (abitazione + cantina + corte) confina con l'appartamento sub 2 medesima particella, particella 1224, particella 696 e via Colle San Giovanni da cui si accede, salvo altri o variati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,72 mq	98,89 mq	1,00	98,89 mq	2,95 m	1
balconi	17,36 mq	17,36 mq	0,25	4,34 mq	0,00 m	1
cantina	25,83 mq	34,08 mq	0,25	8,52 mq	2,62 m	T
corte	1122,00 mq	1122,00 mq	0,02	24,23 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	135,98 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	135,98 mq	

Per le superfici e le destinazioni d'uso degli ambienti si è fatto riferimento a quelle risultanti dal progetto allegato alla domanda di condono edilizio L.47/85, Pratica n.1352, prot.n.4058 del 30/01/86, richiedente Sig. **** Omissis ****, come evidenziato nel paragrafo "Regolarità edilizia", lo stato attuale risulta tuttavia difforme dal su citato progetto allegato alla istanza di condono del 30/01/86. Alla superficie della corte è stata detratta l'area di sedime del fabbricato di cui alla domanda di condono. Le altezze riportate in tabella sono indicative, si rimanda al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti". I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono previsti dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98); nello specifico per la corte, si sono altresì applicati dei coefficienti di abbattimento tenendo conto delle servitù di cui al paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici" nonché della connotazione effettiva di corte in comunione con il sub 2 non pignorato che presenta su essa diversi accessi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,70 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 04/09/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 04/09/1994 al 11/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 11/04/1996 al 13/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110mq - totale escluse aree scoperte 105 mq Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 13/10/2011 al 16/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110mq - totale escluse aree scoperte 105 mq



		Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 16/07/2013 al 21/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110mq - totale escluse aree scoperte 105 mq Rendita € 369,27 Piano T-1
Dal 21/07/2016 al 25/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110mq - totale escluse aree scoperte 105 mq Rendita € 369,27 Piano T-1

I titolari catastali attuali degli immobili pignorati corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	1229	3		A3	4	5,5 vani	110mq - totale escluse aree scoperte 105 mq	369,27 €	T-1		

Corrispondenza catastale

NOTA BENE:

Non è riportata correttamente, sia sull'atto di pignoramento che sulla relativa nota di trascrizione, l'indicazione del piano: piano 1 in luogo dei piani T-1 come da identificativo catastale del subalterno 3. Si precisa che la planimetria catastale risulta non conforme allo stato dei luoghi ma conforme ai progetti depositati in Comune allegati alla domanda di condono edilizio ai sensi L.47/85 del 30-01-1986 prot.4058, pratica 1352, come meglio specificato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". Si necessita, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, l'aggiornamento catastale solo previa verifica e/o regolarizzazione della pratica comunale.



STATO CONSERVATIVO

Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono. Il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si evidenzia che, dalle visure ipotecarie eseguite, non si sono riscontrate trascrizioni di servitù a favore e contro per quanto riguarda l'immobile di interesse. Tuttavia, dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato che:

- l'accesso carrabile e pedonale all'immobile pignorato (F.21, part.1229, sub3), da via Colle San Giovanni n.11, avviene previo attraversamento di terreno privato, non pignorato, censito al C.T. di Valmontone al F.21, part.21, costituente porzione di viale di accesso e porzione di giardino dell'immobile in esame. Esso risulta attualmente intestato ai Sigg:

- **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** per quota pari a 2/3 del diritto di proprietà
- **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per quota pari a 1/3 del diritto di proprietà
con atto a rogito Notaio Greco Renato del 11/04/1996 Rep.41376, Racc.4327, registrato in Velletri il 29/04/1996 al n.507/1 sere 1V e trascritto in Velletri il 30/04/1996 ai nn.1819/1372.

L'immobile pignorato vanta pertanto una servitù a favore di passaggio pedonale e carrabile sulla part.21. **SI SUGGERISCE ESTENSIONE DEL PIGNORAMENTO ALLA QUOTA INDIVISA DI 1/3 DELLA PROPRIETA' DELLA PART.21.**

- la corte annessa all'immobile pignorato (F.21, part.1229), così come anche il terreno sopra descritto (F.21, part.21) sono attualmente utilizzati, in parte, quale viale di accesso carrabile e pedonale a favore di terzi; pertanto, si dà atto dell'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei seguenti immobili non pignorati:

- a) C.F. foglio 21 part.1229, sub 2 in uso alla figlia dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e attualmente intestato all'esecutata Sig.ra:
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per quota pari a 1/1 del diritto di proprietà
- b) C.F. foglio 21 part.1231 attualmente intestato ai Sigg:
 - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** per quota pari a 2/3 del diritto di proprietà
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per quota pari a 1/3 del diritto di proprietà
- c) C.T. foglio 21 part.1443, 1434, 1436 in uso al figlio dell'esecutata Sig. **** Omissis **** e attualmente intestati ai Sigg:
 - **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** per quota pari a 2/3 del diritto di proprietà
 - **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, per quota pari a 1/3 del diritto di proprietà
- d) C.T. foglio 21 part.1446, 1447, 34, 1438, 1441, 1444, 1442, 1433, 1435, 1581 e C.F. foglio 21, part.1582 in uso alla cognata dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e attualmente ad ella intestati.



e) C.F. foglio 21 part.1390 sub 1,2,3 e C.T. foglio 21, part.1445, 1437, 1439, 1440 in uso ad altra cognata dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** unitamente a suo figlio **** Omissis **** e attualmente a quest'ultimo intestati.

Si segnalano, come da dichiarazioni dell'esecutata:

- servitù di acquedotto gravante sulla part.21 (non pignorata) e sulla part.1229 (pignorata) lungo il confine con particelle 1515 e 696.
- servitù fognaria gravante su part.1443 (non pignorata), su cui insiste la fossa settica che serve l'immobile pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia costruttiva: di tipo civile

H utile interna: ex cantina piano terra = 2,62m (ora, cameretta + bagno + disimpegno); abitazione piano primo h variabile da hmax = 2,95m ad hmin = 2,21m (sala) e h = 2,95m (tutti gli altri vani)

Esposizione: nord, sud, est, ovest (abitazione P.I); sud (ex cantina, ora cameretta + bagno + disimpegno P.T.)

Struttura portante: in muratura di blocchetti di tufo

Solai: in laterocemento

Copertura dell'intero fabbricato: in parte a falda unica (sala) e in parte a padiglione con orditura in legno

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, con basamento in pietra

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico (cucina e bagni); intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: materiale ceramico;

Infissi esterni: in alluminio con persiane

Infissi interni: porte interne in legno; porte di ingresso blindate

Scala: esterna di accesso al piano primo da corte

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V (funzionante ma non verificato) - unico contatore per le 2 unità abitative (sub 3 pignorata e sub 2 non pignorata in uso alla figlia dell'esecutata), intestato al Sig. **** Omissis ****, come da dichiarazione dell'esecutata

Impianto idrico: sottotraccia (funzionante ma non verificato), approvvigionamento da acquedotto comunale - unico contatore per le 2 unità abitative (sub 3 pignorata e sub 2 non pignorata in uso alla figlia dell'esecutata), intestato al Sig. **** Omissis ****, come da dichiarazione dell'esecutata. Si segnala servitù di acquedotto (vedere paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")

Impianto termico: autonomo (funzionante ma non verificato) - radiatori alimentati da termocamino a legna (uno per ciascuna unità abitativa) o in alternativa da caldaia a gpl; sistema combinato riscaldamento + acs;

Altri impianti: citofonico; irrigazione e illuminazioni esterne

Impianto di smaltimento acque nere: fossa settica tipo Imhoff (serve il sub 3 pignorato e il sub 2 non pignorato in uso alla figlia dell'esecutata) insistente su part.1443 non pignorata (vedere paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici")

Pertinenze: terreno esclusivo circostante

Posto Auto: parcheggi su corte

NOTA BENE: non si esclude che gli impianti sopra elencati servano anche altre particelle, in particolare quelle attualmente in uso al figlio dell'esecutata (part.1443, 1434 e 1436 su cui risultano edificati fabbricati non censiti).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione sita al piano primo risulta occupata dall'esecutata e dal suo coniuge Sig. **** Omissis ****. La cantina sita al piano terra risulta attualmente annessa all'abitazione del piano terra occupata dalla figlia dell'esecutata Sig.ra **** Omissis **** e adibita a cameretta della figlia minore di quest'ultima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1996 al 16/07/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Greco Renato di Valmontone	11/04/1996	41376	4327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	30/04/1996	1819	1372
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	29/04/1996	507/1	1V		
Dal 16/07/2013 al 25/01/2022	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Salaris Paolo di Roma	16/07/2013	27130	20561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	26/07/2013	3764	2858
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma2	24/07/2013	19263	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si evidenzia che ai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà da successione in morte di **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, deceduto il **** Omissis ****, registrata il 07/06/1996 al numero di repertorio 40/454, trascritta il 20/08/1996 ai nn.3609/2659; accettazione tacita di eredità trascritta il 03/07/2006 ai nn.4193/2692.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 26/07/2013
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 450
Quota: 1/1
Importo: € 217.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 145.200,00
Interessi: € 72.600,00
Rogante: Notaio Salaris Paolo di Roma
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 27131
N° raccolta: 20562

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare rep.3335 del 17/08/2021**
Trascritto a Velletri il 15/10/2021
Reg. gen. 5389 - Reg. part. 3990
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG vigente, approvato con delibera Giunta Regionale n.5806 del 29/11/1980, l'immobile in oggetto ricade in zona agricola E - sottozona E2, di cui allo stralcio di PRG e alla normativa che si pone in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato edificato in assenza di titolo edilizio, ante 1967 con rimaneggiamenti degli anni '80, come da informazioni ricavate dai modelli 47/85-A posti in allegato. In data 30/01/1986 è stata presentata al Comune di Valmontone domanda di sanatoria, prot.4058 - Pratica 1352, richiedente Sig. **** Omissis ****; il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

La pratica di condono non è stata ancora evasa, risultano integralmente corrisposte le oblazioni, autoliquidate, come da versamenti indicati nel titolo di provenienza che si pone in allegato. La scrivente ha tuttavia richiesto al Comune di Valmontone, in data 09/02/2022, il certificato non ostativo al rilascio del condono edilizio - richiesta protocollata in data 10/02/2022 al n.4218.



In data 18/03/2022, oltre i termini di legge, è pervenuta alla sottoscritta una pec del Comune che si pone in allegato con la quale l'Ente ha dichiarato di non poter procedere ad una precisa valutazione della pratica di condono, non ancora definita, in quanto necessita di ulteriori integrazioni documentali sullo stato attuale dell'immobile e, a tal proposito, ha redatto l'istruttoria prot.8776 del 18/03/22, che si pone in allegato, nella quale si invitano gli eredi del Sig. **** Omissis **** a produrre entro 30gg la documentazione richiesta.

Sussiste agli atti del Comune il certificato di idoneità statica. Manca il certificato di agibilità. Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

In fase di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato ulteriori difformità tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alla domanda di condono edilizio:

- PIANO TERRA

a) cambio di destinazione d'uso a residenziale della cantina con annessione della stessa all'abitazione del piano terra (immobile censito al sub 2 della medesima particella 1229: ex locali ad uso magazzino con cambio di destinazione abusivo in residenza)

b) modifiche sui muri perimetrali (aperture/chiusure/modifiche di luci e vedute)

c) diversa distribuzione interna

d) ampliamento volumetrico su corte annessa (realizzazione cucina del sub 2 non pignorato)

- PIANO PRIMO

e) modifiche sui muri perimetrali (aperture/chiusure/modifiche di luci e vedute)

f) diversa distribuzione interna

il tutto come da planimetrie dello stato di fatto allegate.

Tutti gli interventi di cui alle lettere a-f sono stati realizzati senza titolo e successivamente alla domanda di condono edilizio del 30/01/86, prot.4058, pratica n.1352; pertanto, allo stato, risultano abusi non sanabili e da ripristinare. Si precisa, a tal proposito, che la sanabilità di superfici e volumi di cui alla domanda di condono è senz'altro preclusa ove l'aggiudicatario non provvedesse al ripristino dello stato dei luoghi così come da progetto allegato alla medesima domanda di condono prima di procedere alla definizione della pratica;

Inoltre, non avendo il Comune di Valmontone rilasciato il certificato di nulla osta alla sanabilità, avendo lo stesso redatto istruttoria in data 18/03/2022 con richiesta di documentazione integrativa e verifica di attestazione relativa ai versamenti di oblazione e oneri concessori, ed essendo attualmente gli immobili gravati da ulteriori abusi edilizi successivi alla domanda di condono, **non può escludersi la possibilità di un sopralluogo comunale con successiva notifica di provvedimenti sanzionatori, acquisizioni e/o ordinanze di demolizione, nelle more della procedura.**

Si evidenzia altresì che la pratica di condono esaminata dalla scrivente riguarda l'intero fabbricato di maggiore consistenza costituito dal sub 2 non pignorato e dislocato al piano terra e dal sub 3 pignorato e dislocato ai piani terra e primo; per ciascun piano sono state riscontrate, in sede di sopralluogo, delle modifiche alle altezze indicate nel progetto allegato alla domanda di condono, benché non risulti modificata la volumetria complessivamente realizzata; pertanto non si può ad oggi escludere un eventuale diniego di sanabilità da parte del Comune di Valmontone per il singolo piano o per eventuali ulteriori abusi legati al piano terra (il Comune non si è espresso sulla richiesta esplicita della scrivente di poter trattare separatamente i condoni dei due subalterni); in ogni caso va segnalata la difficoltà per il futuro aggiudicatario di ripristinare gli abusi sulla cantina dislocata al piano terra e lo stesso dicasi per il ripristino degli abusi volumetrici su corte, entrambi annessi al sub 2 non pignorato.

Non avendo reperito il libretto di impianto e verificato l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE. ex D.L. 63/13. Si specifica che nell'atto di provenienza è citato un APE del 2013 che individua l'immobile in classe G2. Non è stato possibile per la scrivente reperire il certificato e verificarne la validità in quanto privo di codice identificativo.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento è individuata nelle Tav.30A e 30B foglio 388 del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Nello specifico, nella Tav.30A essa ricade in parte in "Paesaggio degli insediamenti urbani" e in parte in "Paesaggio naturale di continuità" e nella Tav.30B del PTPR risulta in parte area urbanizzata e in parte interessata da "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art.134 comma 1, lett.b, D.lgs 42/04 e art.142, comma 1, Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo di legge "protezione delle aree boscate", art.39 NTA del PTPR.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali data la tipologia dell'abitazione, tuttavia, considerata la comunione degli impianti con altre unità abitative in uso ai familiari dell'esecutata (vedere paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti"), diverse spese vengono ripartite in modo autogestito.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e servitù attive e passive, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, la scrivente ha ritenuto utile formare un unico lotto di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1 Abitazione dislocata al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, di due piani fuori terra, costituito allo stato attuale da n.2 appartamenti ed edificato ante '67 con rimaneggiamenti degli anni '80 e successivi. L'abitazione ha accesso a mezzo scala esterna insistente su corte con accesso pedonale e carrabile da Via Colle San Giovanni n.11 su part.21 ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e due balconi. All'abitazione è annessa una cantina sita al piano terra del suddetto fabbricato, attualmente adibita abusivamente a cameretta dell'abitazione del piano terra. Completa la proprietà la corte annessa di mq 1122 adibita in parte a giardino, con viali ed aree a parcheggio, e in parte a viale di accesso carrabile e pedonale gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Insiste su corte un ampliamento volumetrico abusivo, annesso all'abitazione del piano terra che ha accesso dalla medesima corte. Presenza di abusi sul fabbricato. Non risultano definiti tutti i confini della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 176.774,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nella stima si è fatto riferimento alle superfici e alle destinazioni d'uso di cui alla domanda di condono del 30/01/1986, prot.4058, pratica 1352. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune



di Valmontone che ha ovviamente tenuto conto 1.delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, tipologia, qualità di finiture e impianti, grado di vetustà, ubicazione), 2.delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi), 3.della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Valmontone per beni comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, così come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Residenziale - periferica) e borsini immobiliari e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, si sono applicati gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori medi ordinari di mercato ricavati, con riferimento alle caratteristiche posizionali intrinseche (orientamento, soleggiamento, panoramicità...), posizionali estrinseche (qualificazione ambientale e infrastrutturale), tecnologiche (livelli e qualità di finiture e impianti, stato conservativo, età...) e produttive/di funzionalità globale dell'immobile in esame che tengano conto delle sue effettive caratteristiche e qualità. Pertanto, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad euro 1.300,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Sup.convenzionale	Valore unitario	Valore lotto	Valore lotto in vendita (Quota1/1)
mq 135,98	€/mq 1.300,00	€ 176.744,00	€ 176.744,00

Pertanto, si ha:

VALORE LOTTO UNICO (QUOTA 1/1): € 176.744,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1	135,98 mq	1.300,00 €/mq	€ 176.774,00	100,00%	€ 176.774,00
Valore di stima:					€ 176.774,00

Valore di stima: € 176.774,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	40,00	%

Valore finale di stima: € 106.064,40

Fatte le necessarie valutazioni economiche, tenuto conto della commerciabilità del bene in esame, in parte pregiudicata, a parere della scrivente, sia dalla vendita di una sola porzione di fabbricato unita all'errato concetto progettuale di frazionamento dello stesso in due unità abitative insistenti sulla medesima corte indivisa peraltro annessa soltanto all'immobile in esame (il che offre una consistenza priva della necessaria indipendenza, andando contro il principio di funzionale utilizzo e appetibilità nel rapporto domanda-offerta), sia dall'inevitabile contesto familiare in cui ricade il bene oggetto di vendita forzata, considerata la necessità di verifica degli impianti e degli accordi privati sugli stessi



(immobile edificato senza titolo e pertanto privo di elaborati impiantistici, presenza di servitù), valutata la situazione di irregolarità edilizia, attese le complicazioni relative alla fattibilità e definizione degli interventi da eseguire sull'immobile (così come descritto in perizia) e la conseguente impossibilità di quantificare con certezza i costi necessari per gli stessi, si è operato un abbattimento complessivo del 40% che tiene forfettariamente conto:

- dei costi di definizione dei confini della proprietà, comprensivi di spese tecniche, amministrative e varie
- dei costi di demolizioni e remissioni in pristino dello stato dei luoghi conformemente ai progetti allegati alla domanda di condono del 30/01/86, prot.n.4058, Pratica 1352, nonché dei costi di demolizioni delle porzioni di fabbricati abusivi insistenti su corte, comprensivi di manodopera, noli, smaltimento a discarica, spese di sicurezza, oltre ai costi necessari per aggiornamento catastale e definizione della pratica di condono con eventuali conguagli (verifica versamenti oblazione e oneri concessori) e documentazione integrativa, comprensivi di spese tecniche, amministrative e varie.
- dei costi degli interventi di verifica impianti e completamento finiture, atti a garantirne la rispondenza alla normativa vigente e l'autonomia dalle altre unità immobiliari in uso a uno o più utenti, comprensivi di spese tecniche, amministrative e varie.
- dell'assenza di garanzia per vizi e della difficile commerciabilità dell'immobile, anche in riferimento alle caratteristiche di vendita coatta e allo stato di occupazione dell'immobile.

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.

Segni, li 15/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Riveccio Patrizia Giovanna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina Ctu
- ✓ N° 2 Altri allegati - Giuramento telematico Ctu
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione planimetrica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione notarile e relazione preliminare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 11 Altri allegati - Normativa urbanistica - stralcio PRG e NTA
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione comunale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Missiva pec Comune Valmontone
- ✓ N° 14 Altri allegati - Prova trasmissione elaborato peritale alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1. Abitazione dislocata al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, di due piani fuori terra, costituito allo stato attuale da n.2 appartamenti ed edificato ante '67 con rimaneggiamenti degli anni '80 e successivi. L'abitazione ha accesso a mezzo scala esterna insistente su corte con accesso pedonale e carrabile da Via Colle San Giovanni n.11 su part.21 ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e due balconi. All'abitazione è annessa una cantina sita al piano terra del suddetto fabbricato, attualmente adibita abusivamente a cameretta dell'abitazione del piano terra. Completa la proprietà la corte annessa di mq 1122 adibita in parte a giardino, con viali ed aree a parcheggio, e in parte a viale di accesso carrabile e pedonale gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Insiste su corte un ampliamento volumetrico abusivo, annesso all'abitazione del piano terra che ha accesso dalla medesima corte. Presenza di abusi sul fabbricato. Non risultano definiti tutti i confini della proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3, Categoria A3

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

Prezzo base d'asta: € 106.064,40



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 323/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.064,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - via Colle San Giovanni n.11, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1229, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	135,98 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono.		
Descrizione:	Abitazione dislocata al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, di due piani fuori terra, costituito allo stato attuale da n.2 appartamenti ed edificato ante '67 con rimaneggiamenti degli anni '80 e successivi. L'abitazione ha accesso a mezzo scala esterna insistente su corte con accesso pedonale e carrabile da Via Colle San Giovanni n.11 su part.21 ed è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cameretta, bagno e due balconi. All'abitazione è annessa una cantina sita al piano terra del suddetto fabbricato, attualmente adibita abusivamente a cameretta dell'abitazione del piano terra. Completa la proprietà la corte annessa di mq 1122 adibita in parte a giardino, con viali ed aree a parcheggio, e in parte a viale di accesso carrabile e pedonale gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. Insiste su corte un ampliamento volumetrico abusivo, annesso all'abitazione del piano terra che ha accesso dalla medesima corte. Presenza di abusi sul fabbricato. Non risultano definiti tutti i confini della proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

