
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 250/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2023 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 Colleferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo

DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, posto al piano terzo con annessa soffitta n. 7 al piano quarto (sottotetto), privo di posto auto, facente parte di un fabbricato condominiale privo di ascensore e con lavori di superbonus 110% in corso al momento dei sopralluoghi.

Detto fabbricato risulta ubicato nel centro storico, in zona che presenta difficoltà di parcheggio.

Esso presenta una superficie netta interna di mq. 68,49 circa oltre a mq. netti 9,55 circa dei due balconi annessi, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,87.

La soffitta presenta una superficie netta interna di mq. 5,04 circa, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 1,60 a circa mt. 2,55.

Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla Licenza di Costruzione, in parte sanabili e in parte da ridurre in pristino e ripristinare come da progetto approvato.

L'immobile (appartamento e soffitta) non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dalla relazione del Custode Giudiziario si evince che i beni oggetto dell'odierno pignoramento non rientrano tra quelli in regime di edilizia residenziale pubblica.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Risulta dal titolo di proprietà dell'anno 2011 che gli esecutati erano in regime di comunione dei beni.

CONFINI

L'appartamento è confinante con vano scala, appartamento interno 8 e appartamento interno 8 della scala "A", salvo altri e più aggiornati confini, mentre la soffitta è confinante con corridoio condominiale, soffitta n. 6 e soffitta n. 8, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,49 mq	75,33 mq	1	75,33 mq	2,87 m	Terzo
Balcone scoperto	9,55 mq	9,55 mq	0,25	2,39 mq	0,00 m	Terzo
Soffitta	5,04 mq	5,54 mq	0,35	1,94 mq	2,07 m	Quarto
Totale superficie convenzionale:				79,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,66 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1983 al 02/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 52, Sub. 503 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 3-4
Dal 02/05/2008 al 09/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 52, Sub. 503 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 3-4
Dal 09/03/2010 al 24/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 52, Sub. 503 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 312,46 Piano 3-4
Dal 24/03/2011 al 25/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 52, Sub. 503 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 312,46 Piano 3-4

I titolari catastali 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	
COL	8	52	503		A3	1	5,5 vani	87 mq	312,46 €	3-4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.
Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla Licenza di Costruzione, in parte sanabili e in parte da ridurre in pristino e ripristinare come da progetto approvato.
L'eventuale acquirente dovrà dapprima regolarizzare la situazione urbanistica e successivamente presentare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma, la planimetria catastale aggiornata.
Si fa presente che il fabbricato di cui è porzione l'appartamento pignorato risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni, individuato con la particella 52 del foglio 8 di Colleferro (Rm).

PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitori e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato senza titolo **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (appartamento e soffitta), in normale stato di conservazione, risulta occupato senza titolo **** Omissis ****

PARTI COMUNI

L'immobile (appartamento e soffitta) risulta inserito in contesto condominiale e pertanto avente parti in comuni con le altre unità immobiliari del fabbricato,(accesso condominiale, scala, copertura, facciata, ecc..) come per Legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato è in struttura mista (cemento armato e muratura) con copertura a tetto.

Al momento dei sopralluoghi in detto edificio, privo di vano ascensore, erano in corso i lavori per il superbonus 110% e precisamente, così come risultanti dalla Cilas allegata, consistenti in:

1) Lavori per riduzione del rischio sismico su tutte le pareti perimetrali dell'edificio, consistenti nello specifico in:

-sostituzione dell'intonaco attuale con intonaco di rinforzo, armato (intervento di rinforzo strutturale delle pareti portanti esterne del fabbricato condominiale).

2) Lavori di efficientamento energetico su tutte le pareti perimetrali/disperdenti dell'edificio, consistenti nello specifico in:

-posa in opera di cappotto termico sulle pareti perimetrali/disperdenti, costituito da pannello coibentante da mm 100;

-posa in opera di coibentazione termica in copertura, costituita da pannello coibentante da mm 100, previa rimozione e rimontaggio tegole, massetto, impermeabilizzazione;

-realizzazione intonachino e tinteggiatura delle facciate con colorazione uguale a quella attualmente esistente dell'edificio.

All'appartamento, privo di posto auto e con difficoltà di parcheggio in zona, si accede dapprima dall'androne condominiale e poi dalla scala condominiale, mentre alla soffitta si accede dapprima dalla scala condominiale e poi dal corridoio condominiale.

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento e rivestimenti dei bagni e cucina in monocottura - ceramica - gres-ceramico;

- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;

- le pareti esterne sono tinteggiate;

- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;

- gli infissi esterni sono in alluminio e vetri con avvolgibili in plastica;

- impianto elettrico sottotraccia; la parte ha fatto presente che esiste un contatore personale, seppur non conoscendo il suo esatto posizionamento nel vano contatori condominiale;

- impianto idrico sottotraccia; la parte ha fatto presente che è allacciato alla conduttura comunale ed è provvisto di contatore, seppur non conoscendo il suo esatto posizionamento;

- impianto termico; la parte ha fatto presente che è autonomo, con caldaia posta all'interno dell'abitazione e contatore del gas posto sul balcone;

- impianto fognante del tipo civile; la parte ha fatto presente che dovrebbe essere allacciato alla fognatura comunale;

- impianto citofonico attualmente poco funzionante.

La soffitta è provvista di porta in legno.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato senza titolo **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1983 al 02/05/2008	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Nicola Raiti	12/05/1983		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	02/06/1983	2102	1576
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2008 al 09/03/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2008		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri		3839	2235
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Velletri	30/01/2009	36	569
Dal 09/03/2010 al 24/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/03/2010		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	23/07/2010	4808	2819
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Velletri	18/05/2010	313	9990
Dal 24/03/2011 al 05/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesidio Di Fazio	24/03/2011	22640	14920
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	01/04/2011	1798	1161

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 attualmente invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 05/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 01/04/2011
Reg. gen. 1799 - Reg. part. 303
Quota: 1/1
Importo: € 280.703,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.351,99
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 22641
N° raccolta: 14921
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 24/07/2023
Reg. gen. 4128 - Reg. part. 2927

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona "A" Centro Storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti e documentazione registrata al protocollo comunale con il n. 44752 in data 03/11/2023, è risultato che l'immobile (appartamento e soffitta) è stato edificato in virtù dei seguenti titoli, e precisamente:

-Licenza Edilizia n. 50 del 21/05/1954.

Successivamente è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 246 del 03/11/1954.

Per l'intero edificio condominiale (civici 19 e 21), per i lavori del superbonus 110%, risulta presentata, dall'amministratore condominiale, una pratica edilizia (Cilas) in data 24/11/2022 protocollo n. 35905, con inizio lavori del 15/01/2023 e lavori in corso al momento dei sopralluoghi.

L'immobile (appartamento e soffitta) non è provvisto del certificato di agibilità.

Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato alla predetta Licenza Edilizia n. 50 del 21/05/1954, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:

- 1)diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2)chiusura di una finestra nel soggiorno;
- 3)i due balconi risultano leggermente ampliati.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico ma dallo stesso non formalizzate, le opere indicate al n. 3) devono essere ridotte in pristino e/o ripristinate ovvero devono essere rese conformi a quanto autorizzato, mentre quelle indicate ai nn. 1) e 2) possono essere regolarizzate urbanisticamente, il tutto previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00. Personale dell'ufficio tecnico faceva presente che usualmente, in casi del genere, viene applicata la sanzione minima.

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Colleferro (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 312,00

Dagli accertamenti espletati dal C.T.U. presso l'amministratore condominiale, a seguito di richiesta effettuata in data 16/11/2023, è risultata l'esistenza di oneri di natura condominiale ovvero debiti pregressi pari ad €. 3.461,44 che gravano a carico della proprietà degli esecutati.

Resterà a carico dell'acquirente la quota mensile, da versare al Condominio, pari ad €. 26,00 circa, variabile di anno in anno in funzione dei bilanci preventivo e consuntivo.

Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'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.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

L'amministratore condominiale produceva altresì copia del regolamento di condominio con allegate le tabelle millesimali.

Lo stesso faceva presente, allegando il verbale di assemblea ordinaria, che nel palazzo sono in corso i lavori di riqualificazione energetica e sismica del fabbricato, con adesione al superbonus 110%, e il prezzo dell'appalto è pari a euro 1.533.424,81, facendo presente altresì che la ditta appaltatrice ha concesso lo sconto in fattura; faceva presente ancora che il termine dei lavori era previsto per dicembre 2023 e che erano già stati emessi due SAL.

Si fa presente che nella proprietà degli esecutati sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e

senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, posto al piano terzo con annessa soffitta n. 7 al piano quarto (sottotetto), privo di posto auto, facente parte di un fabbricato condominiale privo di ascensore e con lavori di superbonus 110% in corso al momento dei sopralluoghi. Detto fabbricato risulta ubicato nel centro storico, in zona che presenta difficoltà di parcheggio. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 68,49 circa oltre a mq. netti 9,55 circa dei due balconi annessi, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,87. La soffitta presenta una superficie netta interna di mq. 5,04 circa, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 1,60 a circa mt. 2,55. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla Licenza di Costruzione, in parte sanabili e in parte da ridurre in pristino e ripristinare come da progetto approvato. L'immobile (appartamento e soffitta) non è provvisto del certificato di agibilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 503, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 87.626,00

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 79,66.

Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.200,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.

Perciò avremo:

Appartamento (€. 1.000,00 + €. 1.200,00) : 2 = €. 1.100,00 / mq

per cui : superficie commerciale = mq. 79,66 x €. 1.100,00 /mq. = €. 87.626,00,

che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo	79,66 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.626,00	100,00%	€ 87.626,00
				Valore di stima:	€ 87.626,00

Valore di stima: € 87.626,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 74.000,00

Dal valore di stima dell'intero lotto, considerando anche lo stato di occupazione dell'immobile seppur senza titolo e l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, sono state detratte le spese per la quota condominiale da versare, le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e il ripristino delle opere come autorizzate, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, le spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica, spese impreviste, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 15,00 %.

Quindi avremo: € 87.626,00 (valore di stima) - 15,00 % (deprezzamento) = € 74.482,10

che si arrotonda ad € 74.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato e/o valore finale di stima del lotto unico è pari ad € 74.000,00

diconsi euro settantaquattromila//00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 11/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fantozzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO APPARTAMENTO PIANO TERZO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO SOFFITTA PIANO QUARTO - STATO ATTUALE
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO E SOFFITTA
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO E SOFFITTA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 9 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI COLLEFERRO
- ✓ N° 10 Altri allegati - PRATICA EDILIZIA - LICENZA N. 50-1954
- ✓ N° 11 Altri allegati - PRATICA EDILIZIA PER SUPERBONUS CONDOMINIALE
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ N° 13 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 05-01-2024
- ✓ N° 14 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 05-01-2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 16 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 250-23

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo

Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, posto al piano terzo con annessa soffitta n. 7 al piano quarto (sottotetto), privo di posto auto, facente parte di un fabbricato condominiale privo di ascensore e con lavori di superbonus 110% in corso al momento dei sopralluoghi. Detto fabbricato risulta ubicato nel centro storico, in zona che presenta difficoltà di parcheggio. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 68,49 circa oltre a mq. netti 9,55 circa dei due balconi annessi, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,87. La soffitta presenta una superficie netta interna di mq. 5,04 circa, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 1,60 a circa mt. 2,55. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla Licenza di Costruzione, in parte sanabili e in parte da ridurre in pristino e ripristinare come da progetto approvato. L'immobile (appartamento e soffitta) non è provvisto del certificato di agibilità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 503, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, si è rilevato che il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni di P.R.G., in Zona "A" Centro Storico.

Prezzo base d'asta: € 74.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - via Giovanni XXIII n. 19, scala B, interno 7, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 52, Sub. 503, Categoria A3	Superficie	79,66 mq
Stato conservativo:	L'immobile (appartamento e soffitta), in normale stato di conservazione, risulta occupato senza titolo **** Omissis ****		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di un appartamento in normali condizioni di manutenzione, posto al piano terzo con annessa soffitta n. 7 al piano quarto (sottotetto), privo di posto auto, facente parte di un fabbricato condominiale privo di ascensore e con lavori di superbonus 110% in corso al momento dei sopralluoghi. Detto fabbricato risulta ubicato nel centro storico, in zona che presenta difficoltà di parcheggio. Esso presenta una superficie netta interna di mq. 68,49 circa oltre a mq. netti 9,55 circa dei due balconi annessi, composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto e un bagno, avente una altezza netta interna di circa mt. 2,87. La soffitta presenta una superficie netta interna di mq. 5,04 circa, avente una altezza netta interna variabile da circa mt. 1,60 a circa mt. 2,55. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla Licenza di Costruzione, in parte sanabili e in parte da ridurre in pristino e ripristinare come da progetto approvato. L'immobile (appartamento e soffitta) non è provvisto del certificato di agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato senza titolo **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 01/04/2011
Reg. gen. 1799 - Reg. part. 303
Quota: 1/1
Importo: € 280.703,98
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 140.351,99
Rogante: Di Fazio Cesidio
Data: 24/03/2011
N° repertorio: 22641
N° raccolta: 14921
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 24/07/2023
Reg. gen. 4128 - Reg. part. 2927
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.