
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare 274/2019

Promossa da:

Codice fiscale e P.IVA: [REDACTED] con sede principale in Siena

Contro:

Codice fiscale e P.IVA: [REDACTED] - Nato a Roma il 28/02/1973



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto.....	5
Sopralluogo.....	5
Completezza della documentazione.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	9
Consistenza Lotto n. 1.....	9
Consistenza Lotto n. 2.....	12
Consistenza Lotto n. 3.....	14
Consistenza Lotto n. 4.....	17
Dati catastali.....	21
Corrispondenza catastale.....	22
Precisazione.....	23
Parti comuni.....	23
Servitù censo, livello e usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Breve descrizione dell'immobile.....	27
Stato conservativo.....	29
Stato occupazione dell'immobile.....	31
Provenienze ventennale dell'immobile.....	32
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità.....	34
Vincoli ed oneri condominiali.....	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Stima lotto n. 1 - interno 1/2.....	37
Coefficiente Globale Unico lotto n. 1.....	37
Stato di conservazione lotto n. 1.....	38
Determinazione del valore di stima lotto n. 1.....	39
Stima lotto n. 2 - interno 3.....	40
Coefficiente Globale Unico lotto n. 1.....	40
Stato di conservazione lotto n. 2.....	41
Determinazione del valore di stima lotto n. 2.....	42
Stima lotto n. 3 - interno 4.....	43



Coefficiente Globale Unico lotto n. 3.....	43
Stato di conservazione lotto n. 3.....	44
Determinazione del valore di stima lotto n. 3.....	45
Stima lotto n. 4 - interno 5.....	46
Coefficiente Globale Unico lotto n. 4.....	46
Stato di conservazione lotto n. 4.....	47
Determinazione del valore di stima lotto n. 4.....	48
Elenco Allegati.....	50
Riepilogo bando d'asta LOTTO n. 1.....	51
Riepilogo bando d'asta LOTTO n. 2.....	53
Riepilogo bando d'asta LOTTO n. 3.....	55
Riepilogo bando d'asta LOTTO n. 4.....	57



INCARICO

La sottoscritta Arch. Giovanna D'Auria, con Studio in Ciampino (RM), email: giovanna.dauria@tiscali.it, PEC: g.dauria@pec.archrm.it, Tel. 3477667589, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettandone l'incarico in data 06/12/2018 e successivamente prestando giuramento di rito il giorno 24/07/2019. Durante le verifiche la sottoscritta C.T.U. ha riscontrato inizialmente un problema nel rintracciare l'Amministratore Unico e per tanto la stessa richiedeva con Istanza del 14/11/2019, una proroga di 90 giorni per eseguire ulteriori indagini.

PREMESSA

Il bene oggetto di causa, ubicato nel Comune di Colleferro (RM) e precisamente in Via Monti Lepini 7/A, si compone delle seguenti unità abitative:

- Appartamento posto al Piano Terra interno 1/2, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 6, Rendita € 511,91;
- Box auto posto al Piano Seminterrato 1° B, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 7, Cat C/6, Classe 3, mq 14, rendita 29,54;
- Appartamento posto al Piano Primo interno 3, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 3, Cat. A/2, vani 6, Classe 3, Rendita € 511,91;
- Appartamento posto al Piano 2-3 interno 4, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 4, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59;
- Appartamento posto al Piano 2-3 interno 5, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 5, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di causa è costituito dai seguenti Lotti:

- **Lotto n. 1** - APPARTAMENTO al PIANO TERRA (sub 2 e 7) composto da soggiorno, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, corte esterna, portico e box auto di pertinenza;
- **Lotto n. 2** - APPARTAMENTO al PIANO PRIMO (sub 3) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni con portico di pertinenza;
- **Lotto n. 3** - APPARTAMENTO al PIANO SECONDO e TERZO SOTTOTETTO (sub 4) composto al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, ripostiglio e bagno con terrazzo ed al piano terzo sottotetto da due camere da letto e un bagno, i due livelli sono comunicanti tramite una scala a chiocciola interna;



- **Lotto n. 4** - APPARTAMENTO al PIANO SECONDO e TERZO SOTTOTETTO (sub 5) composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera da letto e terrazzo di pertinenza; al piano terzo sottotetto composto da due camere da letto ed un bagno. I due livelli sono comunicanti tramite una scala a chiocciola interna.

LOTTO

Il bene è costituito da n. 4 Lotti autonomi e di libero godimento.

SOPRALLUOGO

Il giorno 19/12/2019 alle ore 10.45, la sottoscritta C.T.U., Arch. Giovanna D'Auria, si recava presso il bene oggetto di causa, sito nel Comune di Colferro (RM) e precisamente in Via Monti Lepini n. 7/A, per dare inizio alle operazioni peritali. La sottoscritta, avendo trovato inizialmente difficoltà nel rintracciare il signor [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] richiedeva, in data 14/11/2019, all'Ill.mo G.E. un Istanza di proroga di 90 giorni, per poter effettuare ulteriori indagini ed effettuare l'accesso ai luoghi. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti i seguenti rilievi: metrico, fotografico, stato degli impianti, stato di conservazione dei locali interni, verifica della conformità edilizia alle planimetrie catastali per tutti i lotti appartenenti al bene oggetto di causa, ed in seguito riportati:

- Appartamento Piano Terra e Piano Seminterrato per il Box auto di pertinenza;
- Appartamento Piano Primo int.3;
- Appartamento Piani Secondo e Terzo sottotetto int.4;
- Appartamento Piani Secondo e Terzo sottotetto int.5.

Sul luogo era presente il signor [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] e conduttore dell'immobile posto al Piano Terra con Box auto di pertinenza. La sottoscritta ha inoltre rilevato tramite l'avvocato NATOLI Giuseppe difensore del sig. [REDACTED], l'esistenza di una procedura pendente sui canoni di locazione goduti dalla Società, attivata da terzi nei confronti dei 2 conduttori intestato al sig. [REDACTED] stipulato a gennaio 2019 ed alla sig.ra [REDACTED] stipulato tra il mese di maggio/ giugno 2019. Detta procedura è iscritta al Tribunale di Velletri con n. rg. 1959/2019 con udienza fissata per l'assegnazione al 05/02/2019. A tal proposito, la sottoscritta richiedeva copie dei contratti ad oggi ancora non pervenuti.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha constatato alcune difformità relative alla planimetria catastale, in particolare nel piano Terra (Lotto n. 1), il portico è stato chiuso su tre lati per mezzo di muratura e di infissi in



alluminio verniciati colore scuro ancorate al muretto preesistente del portico. Tale opera risulta priva di permessi amministrativi. Durante la stesura del verbale di accesso (vedi Allegato «A»), contestuale al sopralluogo, il signor [REDACTED] ha dichiarato alcune anomalie e la mancanza della conformità degli impianti. Inoltre, con certificato rilasciato dal Comune di Collesferro la sottoscritta C.T.U. rileva la mancanza del Certificato di agibilità (vedi Allegato «H»).

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione ad opera dell'Avv. ALDO Rossetti di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa (Vedi Allegato «G»).

La sottoscritta ha acquisito inoltre:

- Visura catastale storica (Allegati «B»);
- Planimetria catastale (Allegati «C»);
- Mappa catastale (Allegato «D»);
- Stralcio PRG (Allegato «E»);
- N.T.A. (Allegato «F»);
- Relazione preliminare (Allegato «G»);
- Visura Camerale (Allegato «I»);
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 4850/14 in data 14/02/2014 (Allegato «M»);
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 29698 (Allegato «N»);
- Atto di Compravendita (Allegato «O»);
- Certificato rilasciato dal Comune di Collesferro per assenza di agibilità (Allegato «H»);
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 7133/10 (Allegato «P»);

TITOLARITÀ

I lotti sopra descritti risultano di proprietà della società [REDACTED], nella figura dell'amministratore Unico sig. [REDACTED].



CONFINI

Lotto n. 1 – l'appartamento interno 1-2 al P.T. confina con:

- Lato Nord distacco confinante con corte esterna BCNC;
- Lato Est distacco con appartamento particella 1499;
- Lato Sud distacco su strada Via Monti Lepini;
- Lato Ovest particella 479.

Proprietà: società [REDACTED] Amministratore Unico Sig. [REDACTED] atto di costituzione 05/05/2004;

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Colferro (Codice C858) Provincia di Roma Foglio 12, Particella 1976, Sub.2, P.T. interno 1-2, cat. A/2 consistenza, 6 vani e R.C. € 511,91

N.C.E.U. del Comune di Colferro (Codice C858) Provincia di Roma Foglio 12, Particella 1976, Sub.7, piano Seminterrato, cat. C/6, R.C. € 29,54.

Lotto n. 2 – l'appartamento interno 3 al P.1 confina con:

- Lato Nord distacco confinante con particella 556;
- Lato Est distacco con appartamento particella 577;
- Lato Sud distacco su strada Via Monti Lepini;
- Lato Ovest particella 479.

Proprietà: società [REDACTED] Amministratore Unico Sig. [REDACTED] atto di costituzione 05/05/2004;

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Colferro (Codice C858) Provincia di Roma NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 3, Cat. A/2, vani 6, Classe 3, Rendita € 511,91.



Lotto n. 3 – l'appartamento interno 4 al P.2 e P.3 sottotetto confina con:

- Lato Nord distacco confinante con particella 556;
- Lato Est distacco con appartamento particella 577;
- Lato Sud distacco su strada Via Monti Lepini;
- Lato Ovest particella 479.

Proprietà: società [REDACTED] Amministratore Unico Sig. [REDACTED] atto di costituzione 05/05/2004;

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Colferro (Codice C858) Provincia di Roma NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 4, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59.

Lotto n. 4 – l'appartamento interno 5 al P.2 e P.3 sottotetto confina con:

- Lato Nord distacco confinante con particella 556;
- Lato Est distacco con appartamento particella 577;
- Lato Sud distacco su strada Via Monti Lepini;
- Lato Ovest particella 479.

Proprietà: società [REDACTED] Amministratore Unico Sig. [REDACTED] atto di costituzione 05/05/2004;

Dati catastali: N.C.E.U. del Comune di Colferro (Codice C858) Provincia di Roma NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 5, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59.



CONSISTENZA

Il presente capitolo sarà suddiviso in numero 4 sezioni una per ciascun Lotto afferente al bene oggetto di causa.

CONSISTENZA LOTTO N. 1

In tabella seguente è riportata la consistenza fisica del bene identificato come Lotto n. 1 allo stato attuale dei luoghi vedi Figura 1 e Figura 2.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno /Ang. Cottura	24,95	27,23	1,00	27,23	2,70 mt	Piano Terra
Disimpegno 1 e 2	6,20	7,14	1,00	7,14	2,70 mt	Piano Terra
Letto 1	14,44	16,63	1,00	16,63	2,70 mt	Piano Terra
Letto 2	15,76	18,02	1,00	18,02	2,70 mt	Piano Terra
Letto 3	23,11	25,81	1,00	25,81	2,70 mt	Piano Terra
Bagno 1	3,04	3,96	1,00	3,96	2,70 mt	Piano Terra
Bagno 2	4,00	4,90	1,00	4,90	2,70 mt	Piano Terra
Corte esterna	170,00	178,50	0,10	17,85		Piano Terra
Portico e Portico 1	60,60	62,70	0,35	21,95	2,70 mt	Piano Terra
Box Auto (in autorimessa collettiva)	12,50	14,00	0,45	6,30		Piano Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				149,79 mq		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,79 mq		

TABELLA 1 - CONSISTENZA IMMOBILE LOTTO N. 1

- Altezza utile interna P.T: ml. 2,70
- Superficie lorda complessiva LOTTO N. 1: mq. 358,89
- Superficie netta complessiva LOTTO N. 1: mq. 334,60
- Superficie convenzionale complessiva LOTTO N. 1: mq. 149,79



PIANTA PIANO TERRA

Appartamento int. 1-2

H= 2,70

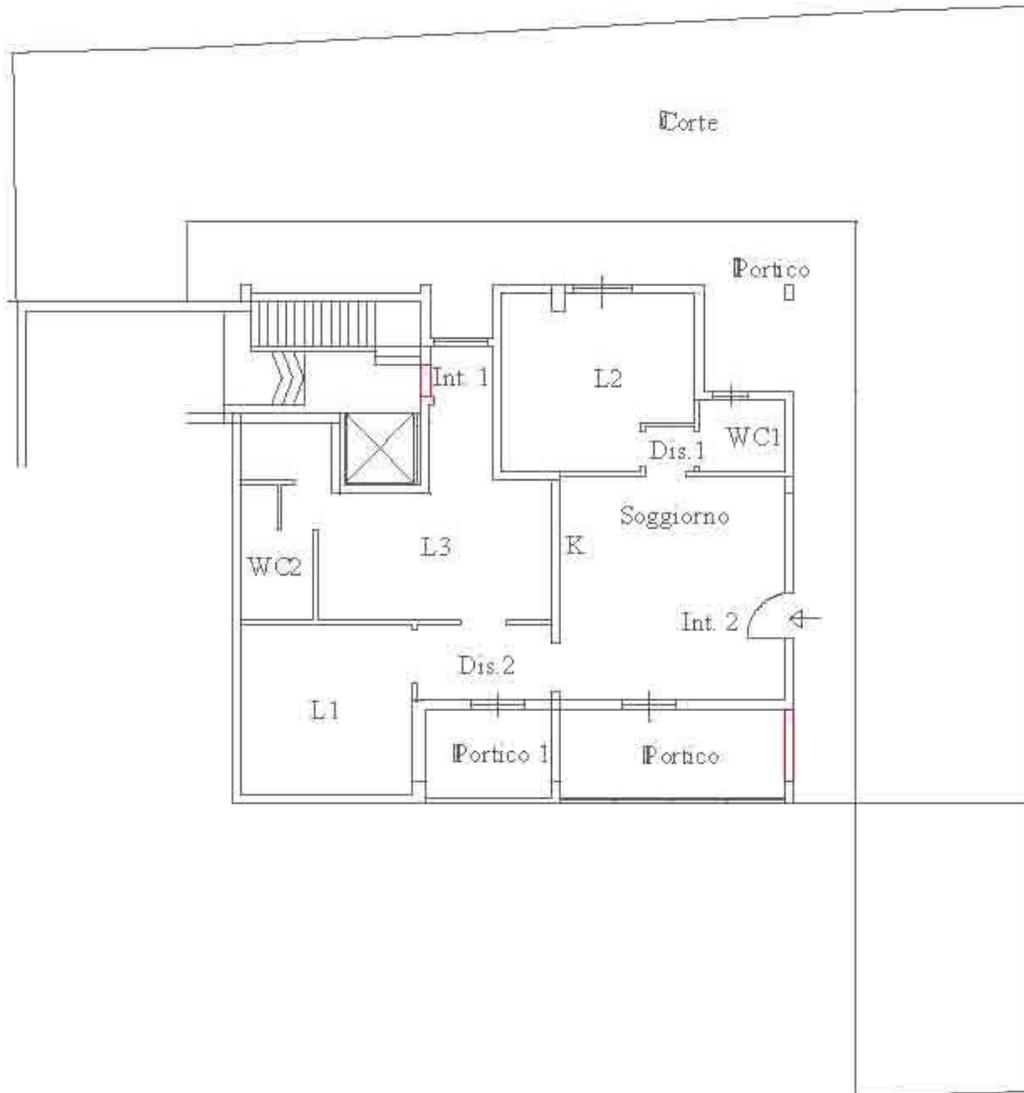


FIGURA 1 - LOTTO N. 1 - RILIEVO METRICO APPARTAMENTO



PIANO SEMINTERRATO

BOX AUTO INT. B

SUB 7

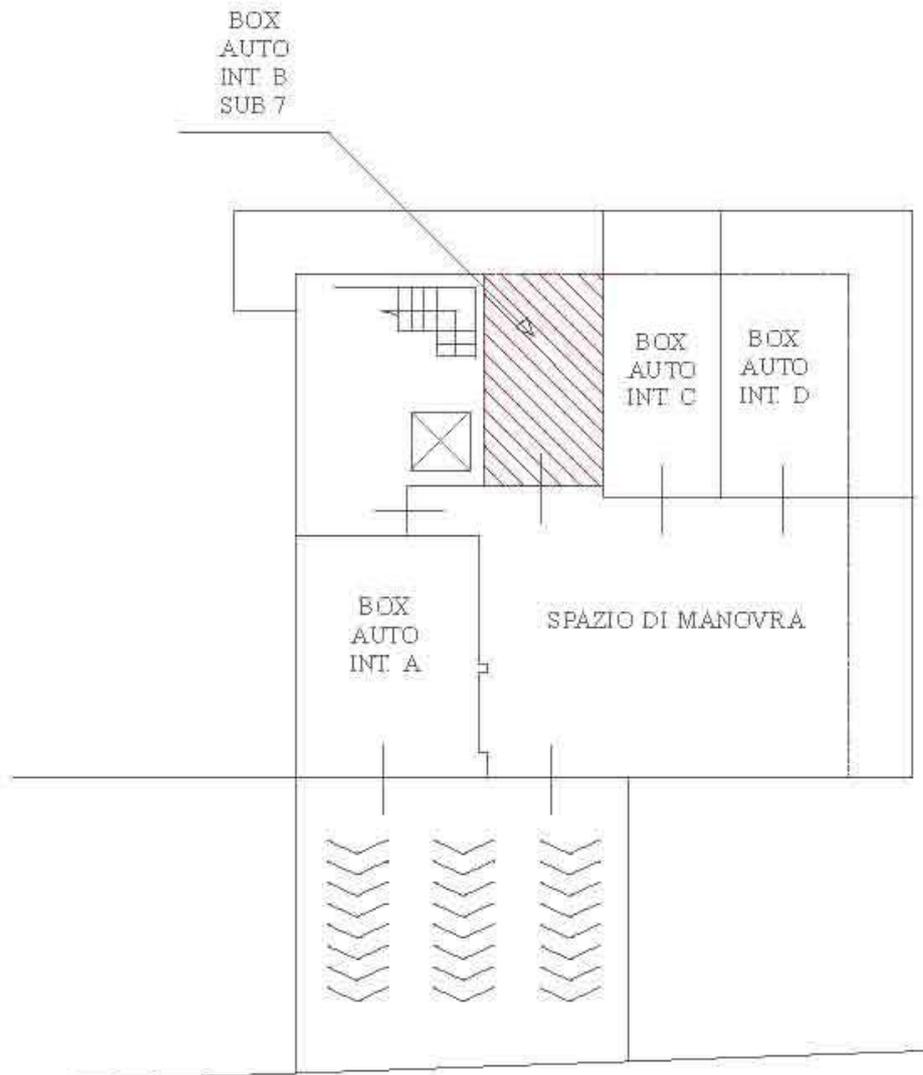


FIGURA 2 - LOTTO N. 1 - RILIEVO METRICO BOX AUTO



CONSISTENZA LOTTO N. 2

In tabella seguente è riportata la consistenza fisica del bene identificato come Lotto n. 2 allo stato attuale dei luoghi vedi Figura 3.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	31,88	35,14	1,00	35,14	2,70 mt	Piano Primo
Disimpegno	4,86	5,37	1,00	5,37	2,70 mt	Piano Primo
Letto 1	15,31	17,00	1,00	17,00	2,70 mt	Piano Primo
Letto 2	11,61	13,43	1,00	13,43	2,70 mt	Piano Primo
Cucina	7,56	9,00	1,00	9,00	2,70 mt	Piano Primo
Bagno 1	4,00	4,88	1,00	4,88	2,70 mt	Piano Primo
Bagno 2	4,86	5,62	1,00	5,62	2,70 mt	Piano Primo
Terrazzo Portico	44,87	47,62	0,35	16,67	2,70 mt	Piano Primo
Totale superficie convenzionale:				107,11 mq		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,11 mq		

TABELLA 2 - CONSISTENZA IMMOBILE LOTTO N. 2

- Altezza utile interna P.1: ml. 2,70
- Superficie lorda complessiva LOTTO N. 2: mq. 138,06
- Superficie netta complessiva LOTTO N. 2: mq. 113,14
- Superficie convenzionale complessiva LOTTO N. 2: mq. 107,11



PIANTA PIANO PRIMO

Appartamento int. 3

H= 2,70



FIGURA 3 - LOTTO N. 2 - RILIEVO METRICO



CONSISTENZA LOTTO N. 3

In tabella seguente è riportata la consistenza fisica del bene identificato come Lotto n. 3 allo stato attuale dei luoghi vedi Figura 4 e Figura 5.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno con angolo cottura	39,09	47,35	1,00	47,35	2,70 mt	Piano Secondo
Ripostiglio	2,64	3,30	1,00	3,30	2,70 mt	Piano Secondo
Bagno 1	3,82	4,99	1,00	4,99	2,70 mt	Piano Secondo
Terrazzo	11,48	12,81	0,25	3,20	2,70 mt	Piano Secondo
Letto 1	11,24	18,00	1,00	18,00	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Letto 2	14,04	20,87	1,00	20,87	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Disimpegno	3,35	7,42	1,00	7,42	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Bagno 2	5,36	6,49	1,00	6,49	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				111,62 mq		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,62 mq		

TABELLA 3 - CONSISTENZA IMMOBILE LOTTO N. 3

- Altezza utile interna P.2: ml. 2,70
- Altezza utile interna P.3: ml. 2,10
- Superficie lorda complessiva LOTTO N. 3: mq. 121,23
- Superficie netta complessiva LOTTO N. 3: mq. 91,02
- Superficie convenzionale complessiva LOTTO N. 3: mq. 111,62



PIANTA PIANO SECONDO

Appartamento int. 4

H=2,70

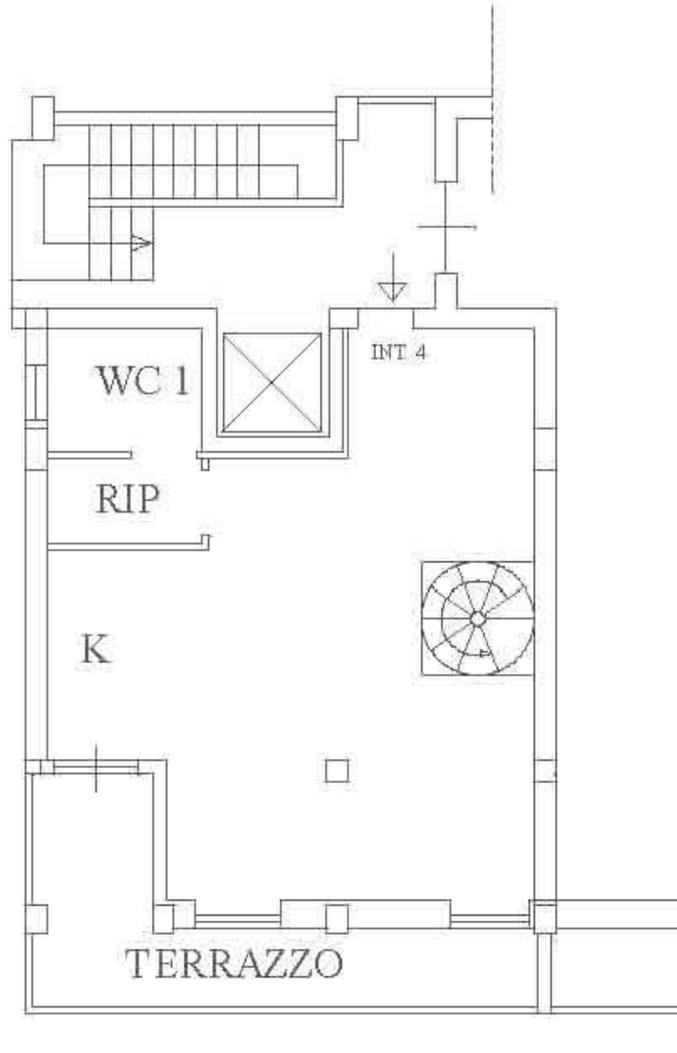


FIGURA 4 - LOTTO N. 3 - RILIEVO METRICO



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO

Appartamento int. 4

H=2,10

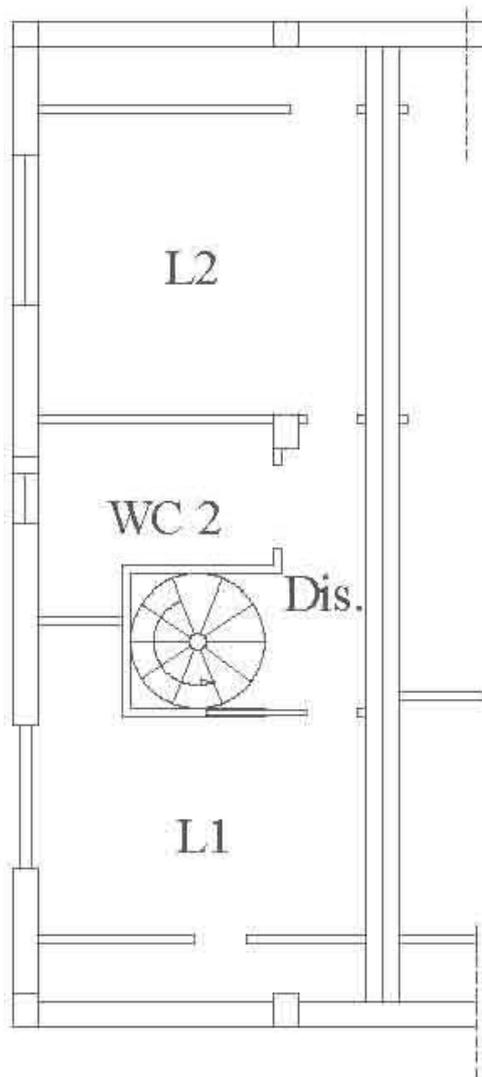


FIGURA 5 - LOTTO N. 3 - RILIEVO METRICO



CONSISTENZA LOTTO N. 4

In tabella seguente è riportata la consistenza fisica del bene identificato come Lotto n. 4 allo stato attuale dei luoghi vedi Figura 6 e Figura 7.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno con angolo cottura	31,62	41,51	1,00	41,51	2,70 mt	Piano Secondo
Letto 1	14,38	17,21	1,00	17,21	2,70 mt	Piano Secondo
Bagno 1	4,14	5,00	1,00	5,00	2,70 mt	Piano Secondo
Disimpegno	2,15	2,45	1,00	2,45	2,70 mt	Piano Secondo
Terrazzo	9,30	10,41	0,25	2,60	2,70 mt	Piano Secondo
Letto 2	12,44	18,92	1,00	18,92	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Letto 3	10,08	16,28	1,00	16,28	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Disimpegno	4,80	9,46	1,00	9,46	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Bagno 2	3,75	4,53	1,00	4,53	2,10 mt	Piano Terzo Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				117,96 mq		
Incidenza condominiale:				0	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,96 mq		

TABELLA 4 - CONSISTENZA IMMOBILE LOTTO N. 4

- Altezza utile interna P.2: ml. 2,70
- Altezza utile interna P.3: ml. 2,10
- Superficie lorda complessiva LOTTO N. 4: mq. 125,67
- Superficie netta complessiva LOTTO N. 4: mq. 92,66
- Superficie convenzionale complessiva LOTTO N. 4: mq. 117,96



PIANTA PIANO SECONDO

Appartamento int. 5

H=2,70

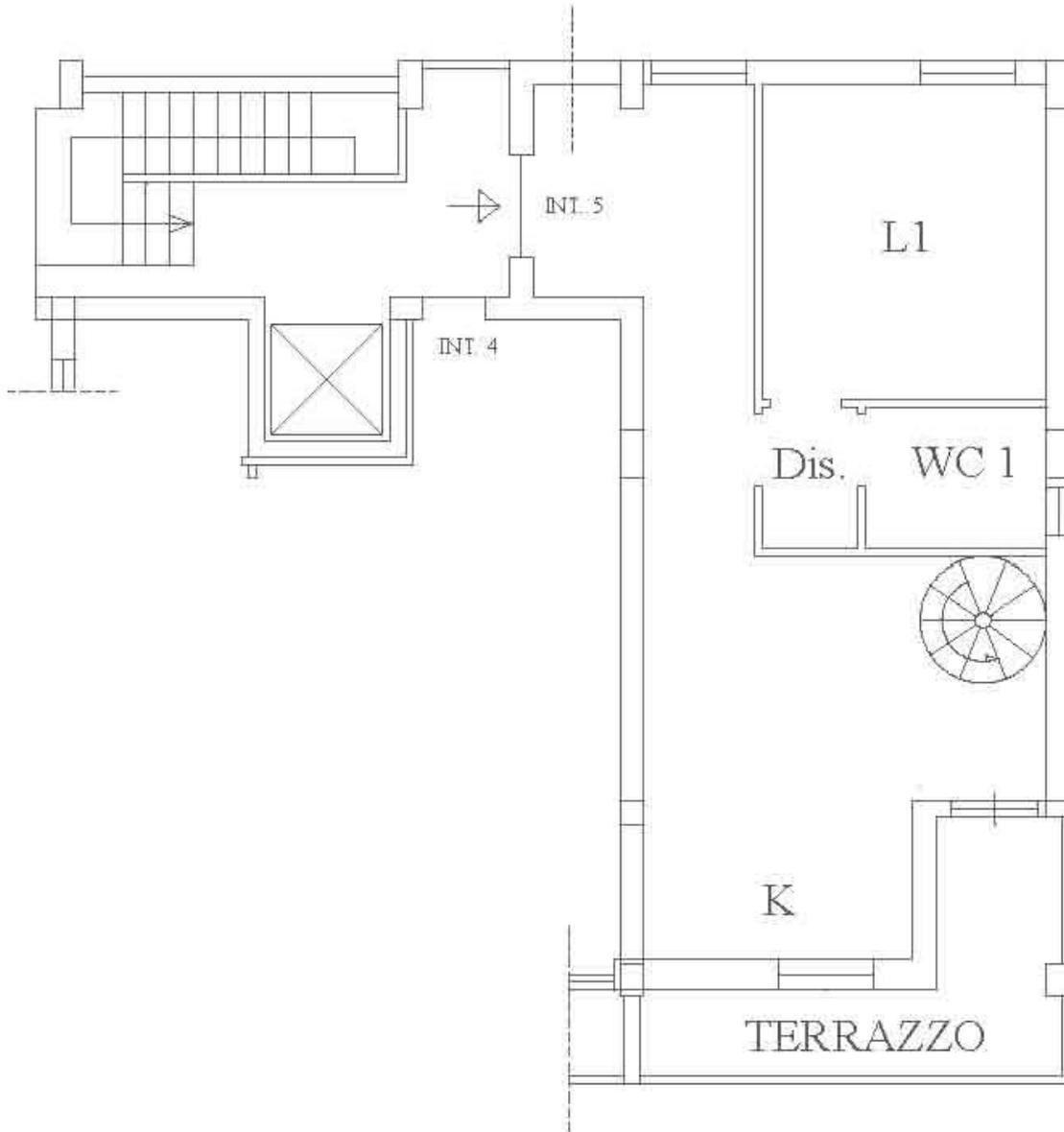


FIGURA 6 - LOTTO N. 4 - RILIEVO METRICO



PIANTA PIANO TERZO SOTTOTETTO
Appartamento int. 5
H=2,10

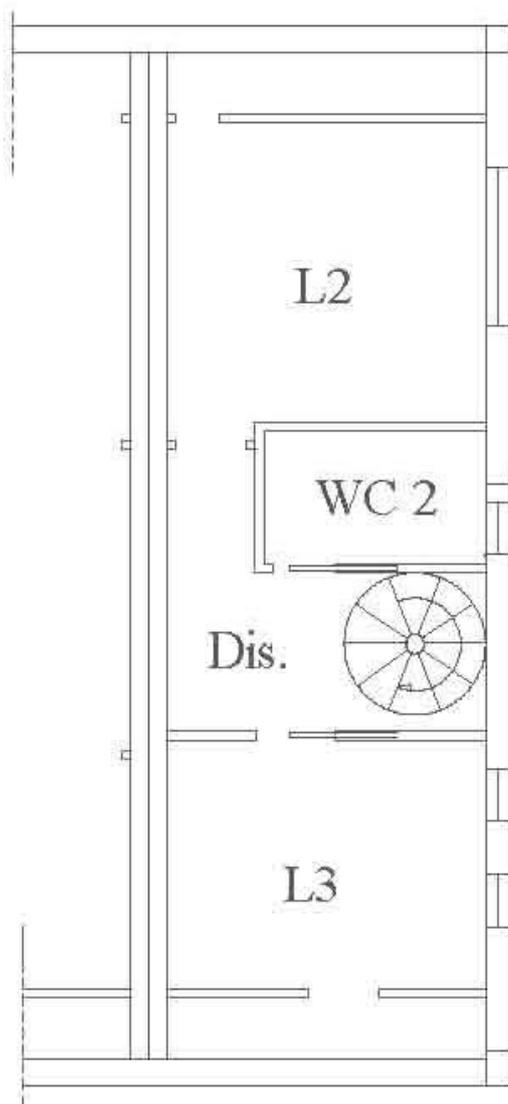
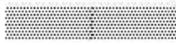
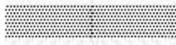
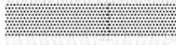
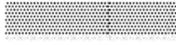


FIGURA 7 - LOTTO N. 4 - RILIEVO METRICO



Periodo	Proprietà	Dati catastali	Dati Anagrafici
Dal 09/11/2015	 Proprietà 1/1 Attualmente proprietaria	Sez. Urbana Fg 12 Part 1976 Sub. 2 Categoria A/2 CL. 3 Cons 6 vani. Sup. Cat. Tot 131 mq, totale escluse aree scoperte 107 MQ Rendita € 511.91 Piano T- INT /2	PERMUTA n. 127535 in atti dal 24/11/2009 Rep. n. 31554 Rogante VALENTE GIUSEPPE sede: PALESTRINA PERMUTA (n. 4260.1/2009)
Dal 09/11/2015	 Proprietà 1/1 Attualmente proprietaria	Catasto Fabbricati Fg 12 Part. 1976 Sub. 3 Categoria A/2 CL 3 Cons 6 vani Sup. Cat. Tot 98 mq, Tot escluse aree scoperte 89 MQ Rendita € 511.91 Piano 1-INT 3	PERMUTA n. 127535 in atti dal 24/11/2009 Rep. n. 31554 Rogante VALENTE GIUSEPPE sede: PALESTRINA PERMUTA (n. 4260.1/2009)
Dal 09/11/2015	 Proprietà 1/1 Attualmente proprietaria	Catasto Fabbricati Fg 12 Part. 1976 Sub. 3 Categoria A/2 CL 3 Cons 6 vani Sup. Cat. Tot 109 mq, tot escluse aree scoperte 109 MQ Rendita € 426.59 Piano 2-3- INT 4	PERMUTA n. 127535 in atti dal 24/11/2009 Rep. n. 31554 Rogante VALENTE GIUSEPPE sede: PALESTRINA PERMUTA (n. 4260.1/2009)
Dal 09/11/2015	 Proprietà 1/1 Attualmente proprietaria	Catasto Fabbricati Fg 12 Part. 1976 Sub. 3 Categoria A/2 CL 3 Cons 6 vani Sup. Cat. Tot 116 mq,tTot escluse aree scoperte 113 MQ Rendita € 426.59 Piano 2-3- INT 5	n. 127535 in atti dal 24/11/2009 Rep. n. 31554 Rogante VALENTE GIUSEPPE sede: PALESTRINA PERMUTA (n. 4260.1/2009)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	12	1976	2		A/2	3	6 vari	131 mq totale escluse le aree scoperte 107 mq	Euro 511,91	Terra	
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	12	1976	7		C/6	3		21 mq	Euro 47,72	S1	
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	12	1976	3		A/2	3	6 vari	98 mq totale escluse le aree scoperte 89 mq	Euro 511,91	Primo	
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	12	1976	4		A/2	3	5 vari	109mq totale escluse le aree scoperte 106 mq	Euro 426,59	2-3	
Catasto fabbricati (CF)											



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urb	12	1976	5		A/2	3	5 vari	116mq totale escluse le aree scoperte 113 mq	Euro 426,59	2-3	

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria del bene coincide con quella catastale, tuttavia come già descritto durante il sopralluogo (vedi Allegato «A») il sottoscritto C.T.U. evidenzia le difformità descritte in seguito per i Lotti n.1 e n.3, i restanti lotti risultano conformi alla documentazione catastale.

- Nel bene identificato come Lotto n. 1 posto al Piano Terra int. 1/2 si riscontra:
 - la chiusura parziale di un portico e la demolizione di un tramezzo nella zona soggiorno;
 - la fusione di due unità abitative identificate come int.1 ed int.2 prima dell'acquisizione per conto della società ██████████. Nonostante la sottoscritta C.T.U. abbia effettuato le dovute ricerche non è stata trovata la documentazione relativa alla fusione delle due unità abitative.
- Nel bene identificato come Lotto n. 3 posto al Piano Secondo e Terzo sottotetto int. 4 si riscontra:
 - chiusura per mezzo di muratura interna della finestra nella zona dell'angolo cottura;
 - difformità delle finestre relative alle stanze da letto nel piano terzo sottotetto rispetto alla planimetria catastale.

Dalle ricerche effettuate non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità per il bene oggetto di causa (vedi Allegato «H»).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, in merito alla sanabilità ai sensi della L. 47/85 delle opere variate, si riporta che le modifiche apportate per la chiusura del portico dell'appartamento posto al Piano Terra sono abusive, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato originario dei luoghi.

I costi di demolizione e ripristino dello stato originale saranno a carico dell'aggiudicatario.



PRECISAZIONE

Si precisa che al bene risulta abbinato un civico 7/A, mentre catastalmente risulta ancora essere s.n.c. Il bene risulta avere due ingressi indipendenti raggiungibili al civico 7/A per l'appartamento al Piano Terra sub 2, mentre al civico 7/B per gli appartamenti identificati ai sub. 3, 4, 5.

PARTI COMUNI

Per il bene identificato come Lotto n.1 sito al piano terra all'interno n. 3, raggiungibile da un ingresso indipendente, non sono rilevabili parti comuni con gli altri lotti.

Per i beni identificati come Lotti n. 2, 3 e 4 e più precisamente interni n. 3, 4 e 5 si rilevano come parti comuni una rampa di scale esterne che servono ai piani, un ascensore non funzionante e una corte comune (BCNC – Bene Comune Non Censibile).



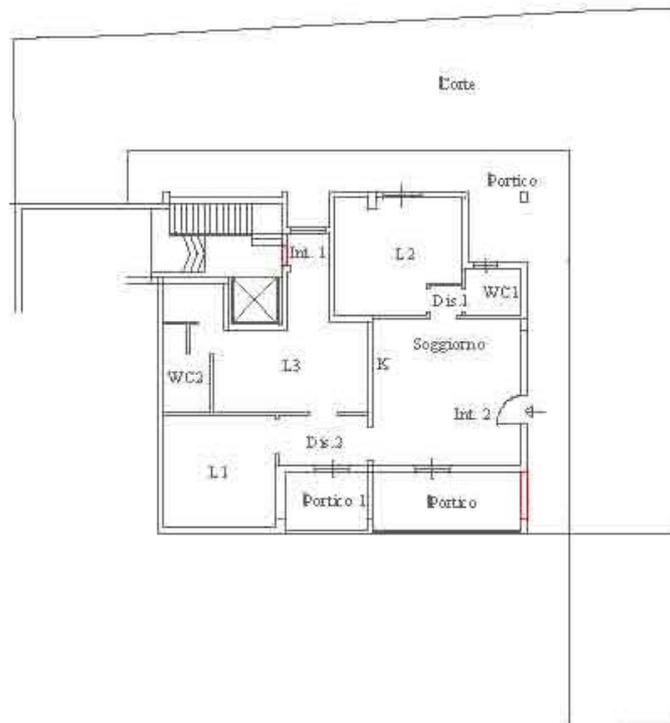


FIGURA 8 - LOTTO N. 1



FIGURA 9 - LOTTO N. 2



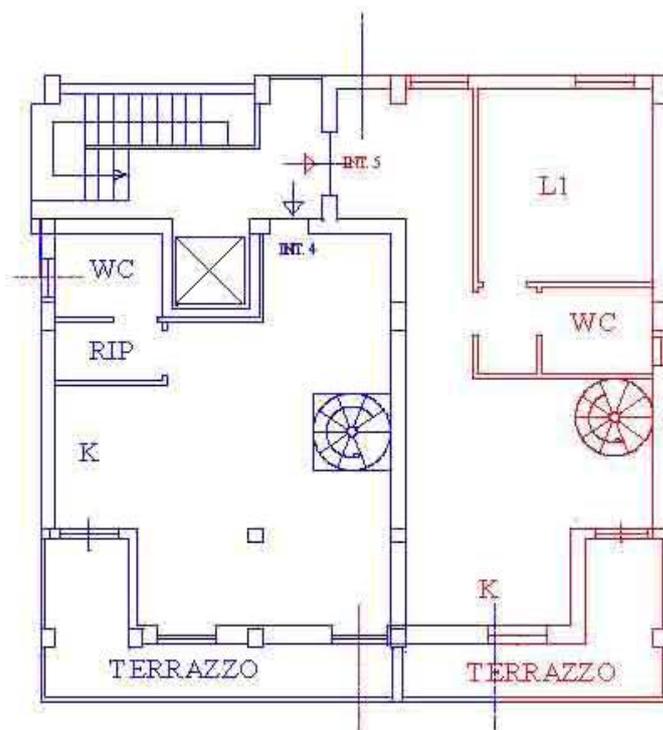


FIGURA 10 - LOTTO N. 3 (GIALLO) E LOTTO N. 4 (ROSSO) AL PIANO SECONDO

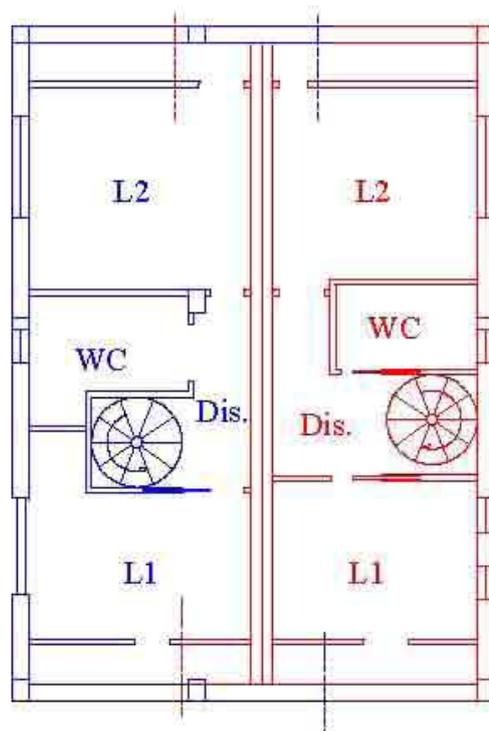


FIGURA 11 - LOTTO N. 3 (GIALLO) E LOTTO N. 4 (ROSSO) AL PIANO TERZO



SERVITÙ CENSO, LIVELLO E USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate sul terreno su cui insiste il manufatto comprensivo delle unità abitative oggetto di causa, non risultano usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura	: in cemento armato;
Esposizione del cespite	: ha quattro esposizioni Sud-Est-Ovest-Nord;
Fronte facciata	: Ovest;
Corte esclusiva	: Sud-Est;
Altezza media utile	: 2,70 mt (PT, P1 e P2) mentre 2,10 mt (P3);
Pareti esterne	: muratura, rivestita in intonaco civile e idropittura;
Pavimentazione interna	: gres
Pavimentazione esterna	: gres su tutta la superficie scala esterna a servizio dei piani e klinker nella corte in comune;
Pareti interne	: in muratura rivestite a intonaco e idropittura;
Infissi esterni	: in legno e vetro doppia camera, inferiate in ferro battuto e tapparelle in pvc;
Infissi interni	: in legno tamburato;
Soffitti	: rivestiti con intonaco civile tinteggiato e nel sottotetto in travi di legno;
Impianto elettrico	: NON sono a NORMA ai sensi della Legge 37/08 ex 46/90;
Impianto idrico	: con allaccio all'acqua diretta, allaccio alla rete fognaria comunale;
Impianto citofonico	: esistente;
Impianto a gas	: NON ha l'allaccio alla rete erogatrice;
Antenna	: esistente;
Impianto di aria condiz.	: esistente;
Impianto di riscaldam.	: NON funzionante.



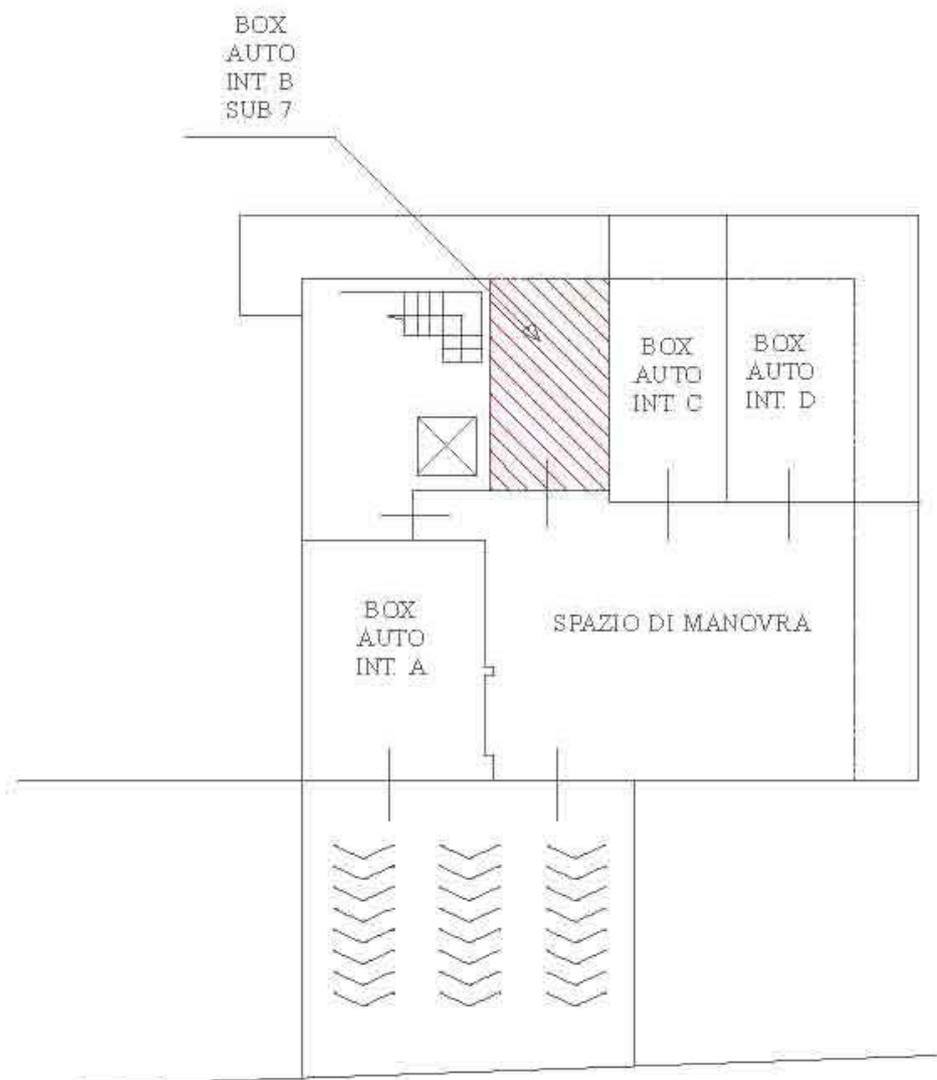
BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di causa è un edificio costituito dalle seguenti unità abitative:

- **Lotto n. 1** appartamento al Piano Terra interno 1/2 – Si accede all'immobile direttamente dal soggiorno con angolo cottura nel quale è stato ricavato un ambiente adibito a sala da pranzo per mezzo della chiusura del portico per mezzo di due muri laterali e di infissi in alluminio verniciato color nero. La pavimentazione in gres colore marroncino è omogenea per tutto l'appartamento, tranne nella sala da pranzo in cui risulta essere in cotto di colore chiaro con inserti più scuri. Tutti i rivestimenti sono in gres di colore marroncino, in cucina il rivestimento è a forma di mattoncino, mentre nei bagni è costituito da maioliche 15x15. Gli infissi interni sono in legno tamburato color chiaro. Gli infissi esterni sono in legno ciliegio con vetro a doppia camera. Le inferiate in ferro, presenti in alcune finestre, così come le persiane in pvc sono di colore scuro.

Pertinenza esclusiva del Lotto n. 1 è un box auto sito al piano seminterrato di circa 14 mq. Grazie al PESSIMO stato di conservazione, il Box auto risulta inagibile per la presenza dell'acqua piovana e delle acque reflue RISTAGNANTI all'interno. Tali problematiche, apportano problemi di umidità per tutto il perimetro del garage costituendo anche a lungo andare un pericolo strutturale per le fondazioni dell'edificio stesso. Le pareti del box risultano rivestite in idropittura lasciata a grezzo, la pavimentazione in cemento.





- **Lotto n. 2** appartamento al Piano Primo interno 3 – si accede al bene attraverso un piccolo ingresso costituito da un corridoio che conduce nel soggiorno su cui si affacciano la cucina abitabile ed un piccolo disimpegno che conduce alle due camere da letto. La prima camera è dotata di un bagno padronale. Il secondo bagno è adiacente alla seconda camera da letto. La pavimentazione è omogenea in tutto l'appartamento ed è in gres marroncino, le pareti sono rivestite con idropittura colore bianco, il rivestimento della cucina è costituito da maioliche in gres a forma di mattoncino 10X15 colore marroncino di H 0.60 cm. I rivestimenti dei bagni sono di maioliche in gres 10x10 colore marroncino per un'altezza da terra di 1,15 m e 2,00 sulla doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore chiaro. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera colore scuro, prive di inferiate e con persiane in pvc colore scuro. L'appartamento è dotato di un terrazzo con pavimentazione in gres colore marroncino.



- **Lotto n. 3** appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 4 – L'ingresso si apre sul soggiorno da cui attraverso una scala a chiocciola di legno ed acciaio, si raggiunge il piano 3° sottotetto. Nel soggiorno si trova l'angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno. Al piano superiore ci sono due camere da letto ed un bagno. La pavimentazione risulta omogenea per tutto l'appartamento ed è costituita da gres 25x25 di colore marroncino con posatura a losanga. Il bagno al piano inferiore presenta un rivestimento in maioliche di gres, colore marroncino con posatura al dritto di dimensione 15x15, mentre al piano superiore il rivestimento è costituito da mosaico di colore giallo per un'altezza da terra di 1,80 m. Le pareti sono rivestite in idropittura colore bianco. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore chiaro. Gli infissi esterni in legno con vetro camera colore legno scuro. Le inferiate sono presenti solo per alcune finestre e sono in ferro verniciate colore scuro.
- **Lotto n. 4** appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 5 – Si accede all'appartamento attraverso un piccolo ingresso ed un corridoio che conduce al soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno conduce ad una camera da letto e ad un primo bagno. Nel soggiorno si trova la scala a chiocciola in legno e acciaio che conduce al piano superiore in cui si trovano due camere da letto ed un ulteriore bagno. Dal soggiorno si può accedere alla terrazza esterna. La pavimentazione è omogenea per gli ambienti dell'appartamento interni ed esterni ed è costituita da gres colore marroncino. Al piano inferiore il bagno ha un rivestimento costituito da maioliche in gres di colore marroncino 15x15, mentre il bagno al piano superiore è rivestito in mosaico di colore giallo. Gli infissi esterni sono in legno scuro con vetro camera. Le inferiate sono presenti in alcune finestre e sono in ferro verniciate colore scuro. Inoltre presenta molte macchie di umidità dovute all'infiltrazioni di acqua che provengono dal tetto. I soffitti del piano sottotetto sono in travi di legno. L'appartamento non è abitato.

STATO CONSERVATIVO

LOTTO N. 1

Appartamento al Piano Terra interno 1/2:

Pavim. interna	: in OTTIMO stato di conservazione;
Pavim. esterna	: in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti interne	: in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti esterne	: in OTTIMO stato di conservazione;
Infissi esterni	: in OTTIMO stato di conservazione con persiane in alluminio;
Infissi interni	: in OTTIMO stato di conservazione;
Soffitti	: in BUONO stato di conservazione;



Impianto elettrico : NON a NORMA ai sensi della L37/08 ex 46/90;
Impianto termico : Presenta ma NON FUNZIONANTE;
Impianto citofonico : PRESENTE;
Impianto di climatizz : PRESENTE e funzionante;

LOTTO N. 2

Appartamento al Piano Primo interno 3:

Pavim. interna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pavim. esterna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti interne : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti esterne : in OTTIMO stato di conservazione;
Infissi esterni : in OTTIMO stato di conservazione con persiane in alluminio;
Infissi interni : in OTTIMO stato di conservazione;
Soffitti : in OTTIMO stato di conservazione;
Impianto elettrico : NON a NORMA ai sensi della L37/08 ex 46/90;
Impianto termico : Presenta ma NON FUNZIONANTE;
Impianto citofonico : PRESENTE;
Impianto di climatizz : PRESENTE e funzionante.

LOTTO N. 3

Appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 4:

Pavim. interna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pavim. esterna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti interne : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti esterne : in OTTIMO stato di conservazione;
Infissi esterni : in OTTIMO stato di conservazione con persiane in alluminio;
Infissi interni : in OTTIMO stato di conservazione;
Soffitti : in MEDIOCRE stato di conservazione presentano macchie di umidità per infiltrazioni di acqua dal tetto
Impianto elettrico : NON a NORMA ai sensi della L37/08 ex 46/90;
Impianto termico : Presenta ma NON FUNZIONANTE;
Impianto citofonico : PRESENTE;



Impianto di climatizz: PRESENTE e funzionante

LOTTO N. 4

Appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 5:

Pavim. interna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pavim. esterna : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti interne : in OTTIMO stato di conservazione;
Pareti esterne : in OTTIMO stato di conservazione;
Infissi esterni : in OTTIMO stato di conservazione con persiane in alluminio;
Infissi interni : in OTTIMO stato di conservazione;
Soffitti : in MEDIOCRE stato di conservazione presentano macchie di umidità per infiltrazione di acqua proveniente dal tetto ;
Impianto elettrico : NON a NORMA ai sensi della L37/08 ex 46/90;
Impianto termico : Presenta ma NON FUNZIONANTE;
Impianto citofonico : PRESENTE;
Impianto di climatizz: PRESENTE e funzionante

STATO OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il Lotto n. 1 al piano terra risulta occupato dal signor [REDACTED] e dai figli minorenni.

Il Lotto n. 2 al primo piano risulta occupato dall'affittuario.

Il Lotto n. 3 al piano secondo e terzo sottotetto risulta occupato da affittuari.

Il Lotto n. 4 al piano secondo e terzo sottotetto risulta inoccupato ed in stato di ultimazione lavori.

La sottoscritta C.T.U. secondo quanto dichiarato dall'avv. NATOLI difensore del sig. [REDACTED] evidenzia l'esistenza di un "pignoramento presso terzi" relativo ai contratti di locazione nei confronti dei locatari sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Velletri con n. rg. 1959/2019. Secondo il pignoramento presso terzi l'inquilino, anziché versare i canoni al proprietario dell'appartamento, li verserà al creditore procedente. Pur avendo richiesto la documentazione, ad oggi non è pervenuta al CTU, alcuna attestazione inerente il pignoramento presso terzi così come i contratti di locazione in essere.



PROVENIENZE VENTENNALE DELL'IMMOBILE

Per il bene oggetto di Pignoramento sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio

Proprietà	Atti			
	Trascrizione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Reg- part.
	Valente Giuseppe	18/11/2009	127535/37620, n.n 7422/4260	
	Trascrizione			
	Amaldo Vigna Taglianti	03/12/1969	13064/9661	
	Trascrizione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Reg- part.
		24/06/2019		2212

Come riportato nella relazione Preliminare a cura dell'Avv. ROSSETTI Aldo si riportano in seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti gli immobili pignorati risultano essere:

- Trascrizione

del 24/06/2019, n. 3040/2212, relativa all'atto di pignoramento immobiliare che ha originato la presente procedura esecutiva, del 14/05/2019, a favore della BANCA [REDACTED], C.F. [REDACTED], e contro la società [REDACTED], C.F. [REDACTED];



- Iscrizione

del 23/07/2010, nn. 4805/1300, relativa alla concessione a garanzia di mutuo edilizio del 22/07/2010 per atti Notar Valente Giuseppe da Palestrina, rep. n. 129258/38735, a favore della BANCA [REDACTED] contro la società [REDACTED] con sede in Valmontone.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene in oggetto, ricade nella Zona di P.R.G. denominate ZONA B1 Residenziale (Vedi Allegato «E»).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967.

Il bene è stato costruito in forza di Permesso di Costruzione n. 45/1989 e Permesso di Costruzione Prot. N. 7133 del 11/03/2010 (vedi Allegato «P») per Frazionamento edificio costruito dalla Ditta [REDACTED] che acquistò il terreno con Permuta (Vedi Provenienze Ventennali dell'immobile).

Si riporta in aggiunta quanto segue:

- Sanatoria Prot. N. 28015 del 10/12/2004 per le opere realizzate in difformità del progetto del solaio;
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 94/09 del 08/08/2009 per la variante apportata al progetto inerente una variazione architettonica associata alla nuova volumetria e la sagoma dell'edificio. La ditta esecutrice dei lavori era al tempo la EDIL GERMANI di Germani Felicetto con sede in Artena Via S. Maria ,53;
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 29698 del 18/02/2013 per Cambio di Destinazione d'Uso (vedi Allegato «N»);
- Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 4850 del 14/02/2014 a seguito richiesta di variante Prot. N. 8290 del 26/03/2013 per la nuova destinazione d'Uso da soffitta a residenziale dei due locali sottotetto al piano terzo (vedi Allegato «M»).

Per tutto il manufatto NON sono state rilasciate le Certificazione di agibilità e di Conformità degli impianti. Durante le operazioni penali il CTU ha esaminato la certificazione attestante la mancanza dell'agibilità (vedi Allegato «P»).



Si evidenzia inoltre che allo stato attuale l'appartamento sito al Piano Terra risulta dalla Fusione delle unità abitative identificate agli interni 1 e 2, ma la sottoscritta CTU, pur avendo effettuato le verifiche presso il competente Ufficio dell'Edilizia privata, non riscontra alcuna documentazione attestante la corretta richiesta amministrativa presso il catasto.

Non esiste allaccio alla rete del GAS l'approvvigionamento avviene tramite GPL (bombole a gas).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA 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.

La sottoscritta non ha potuto effettuare la valutazione per mancanza del libretto della caldaia

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente (vedi Allegato «R»).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene oggetto di causa è composto da nr. 4 lotti separati e di godimento autonomo. Il valore di ciascuno di essi sarà determinato, adottando il criterio di stima “Sintetico Comparativo”.

Tale valore sarà determinato, facendo riferimento al valore di mercato, riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio – OMI, nonché da indagini di mercato sulla compravendita di beni simili a quello da stimare mediante acquisizione di informazioni da operatori del settore immobiliare.

In merito al dimensionamento del bene nelle stime, in base alla valutazione comparativa, si rende necessario impiegare la “superficie lorda vendibile” e non la superficie utile calpestabile.

Il bene si trova in zona vicina al centro storico quindi a tutti i servizi, alle attività commerciali e del tempo libero e gode di un OTTIMA commerciabilità.

La banca dati OMI, aggiornata al 1° semestre 2019 presenta, prendendo come riferimento la zona Fascia/zona B1 centrale /CENTRO URBANO - PIAZZA ITALIA, per gli edifici Abitazioni di tipo civile, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq 1.100,00 (L) ed un massimo di €/mq 1.600,00 (L) (Vedi Allegato «Q») mentre per quanto riguarda i box i valori variano da un minimo di €/mq 650 ad un massimo di €/mq 950.

Il Borsino immobiliare aggiornata al febbraio ’20 presenta per gli edifici Abitazioni di tipo civile, un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq 1.062,00 (L) ed un massimo di €/mq 1.517,00 (L) (Vedi Allegato «Q»).

Le indagini di mercato eseguite presso qualificate agenzie di zona operanti nel settore immobiliare confermano quanto sopra estratto dalle banche dati OMI e Borsino Immobiliare.

Tutto ciò premesso, ed in considerazione della zona in cui insiste il cespite nonché dell’assenza di agibilità e abitabilità per l’intero fabbricato, la sottoscritta C. T.U. ritiene che il **valore di mercato**, da associare a ciascun lotto, al lordo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possa quantificarsi in €/mq 1.300,00 (L).

Detta stima

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche di ciascun lotto, occorre applicare al valore di mercato dei coefficienti correttivi (decrementativi e/o incrementativi) determinati sulla base dell’intrinseca specificità delle unità immobiliare quali:



Coefficiente Globale Unico α :

- *Edificio ed Epoca di costruzione;*
- *Grado finiture infissi interni ed esterni;*
- *Prospetto, orientamento e panoramicità;*
- *Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;*
- *Commerciabilità.*

Coefficiente β :

- *Stato di conservazione dell'immobile;*

Nella Tabella 5 viene riportata la stima del valore di mercato di ciascun lotto secondo il criterio di stima "Sintetico Comparativo" lasciando i dettagli di stima nei paragrafi successivi.

Identificativo Corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Costo da decurtare	Quota in vendita	Totale
Lotto N. 1 – INT. 1/2	149,79 mq	796,83 €/mq	119.352,85 €	1.352 €	100%	118.000,85 €
Lotto N. 2 – INT. 3	107,11 mq	597,62 €/mq	64.009,38 €	0 €	100%	64.009,38 €
Lotto N. 3 – INT. 4	111,62 mq	527,10 €/mq	58.836,40 €	0 €	100%	58.836,40 €
Lotto N. 4 – INT. 5	117,96 mq	527,10 €/mq	62.168,22 €	0 €	100%	62.168,22 €
TOTALE BENE						303.014,85 €

TABELLA 5 - RIEPILOGO STIMA VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

Per il Lotto n. 1 in Tabella 5 vengono decurtate le spese di ripristino delle opere abusive per la chiusura del portico. Dette spese resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto, il più probabile valore commerciale del bene oggetto di causa e composta da nr. 4 lotti indipendenti e di libero godimento è stimato in € 490.885,67

Valore commerciale in cifra tonda: € 303.014,00

(euro trecentotremilaquattordici/00)



COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 1

Determinazione Coefficiente Globale Unico α	
Tipologia dell'Edificio	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	1,00
Senza portierato ne alloggio portiere	0,98
Citofono apriporta	1,00
Epoca di Costruzione	
Età da 21 a 40 anni	0,80
Grado di finiture interne - esterne	
Persiani o scuri	0,97
Finestratura con vetri a tenuta acustica	1,02
Serramenti esterni in pvc	0,98
Serramenti interni in legno tamburato o similare	1,00
Tipologia di Pavimentazione	
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00
Tipologia Impianti Tecnici	
Con impianto di acqua calda autonoma	0,99
Privo di riscaldamento	0,96
Aria condizionata autonoma parziale	1,01
Antenna TV singola	1,00
Prospetto, Orientamento e panoramicità	
Sud	1,00
Strada / cortile aperto	1,00
Commerciabilità	
	1,05
Totale Coefficiente Globale Unico α	0,77

TABELLA 6- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 1



STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 1

Coefficiente β relativo allo stato di conservazione e manutenzione (*)			
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile	Normale Coeff. 1,00	Mediocre Coeff. 0,80	Scadente Coeff. 0,60
<i>Elementi propri dell'unità immobiliare</i>			
Pavimenti	X		
Pareti e soffitti	X		
Infissi	X		
Impianto elettrico		X	
Impianto idrico e servizi igienici sanitari			X
Impianto di riscaldamento			X
<i>Elementi comuni dell'unità immobiliare</i>			
Accessi, scale e ascensore		X	
Facciate, coperture e parti comuni in genere			X
Valutazione complessiva		X	
(*) Per la determinazione del coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, si fa riferimento alla legge n. 392 del 1978 - Art. 21, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.			

TABELLA 7- STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 1



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO N. 1

Superficie convenzionale complessiva		
SC	Superficie convenzionale complessiva	
SP	Superficie dei locali Principali	
SA	Superficie dei locali Accessori	
SAP	Superficie delle Aree di Pertinenza	
SP Tot	=	103,69 mq
SA Tot	=	46,10 mq
SAP Tot	=	0,00 mq
SC	=	149,79 mq
Valore di mercato al mq. medio di zona		
€ 1.300,00 / mq. lordo (L)		
Coeff. di correzione sul valore di mercato medio di zona		
α	Coefficiente Globale Unico	0,77
β	Coeff. di Manutenzione	0,80
Stima del Valore Venale del Cespite		
$€/mq = €/mq \text{ medio di zona} * \alpha * \beta$		
Valore Venale = €/mq * SC		
$€/mq = 1.300 \times 0,77 \times 1,00 =$		€/mq 796,83
Valore Venale = €/mq x 149,79 mq =		€ 119.352,85

TABELLA 8- RIEPILOGO VALORE VENALE DI STIMA LOTTO N. 1



COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 1

Determinazione Coefficiente Globale Unico α	
Tipologia dell'Edificio	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	1,00
Senza portierato ne alloggio portiere	0,98
Citofono apriporta	1,00
Senza ascensore rialzato e primo piano	1,00
Epoca di Costruzione	
Età da 21 a 40 anni	0,80
Grado di finiture interne - esterne	
Persiani o scuri	0,97
Finestratura con vetri a tenuta acustica	1,02
Serramenti esterni in pvc	0,98
Serramenti interni in legno tamburato o similare	1,00
Tipologia di Pavimentazione	
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00
Tipologia Impianti Tecnici	
Con impianto di acqua calda autonoma	0,99
Privo di riscaldamento	0,96
Aria condizionata autonoma parziale	1,01
Antenna TV singola	1,00
Prospetto, Orientamento e panoramicità	
Sud	1,00
Strada / cortile aperto	1,00
Commerciabilità	1,05
Totale Coefficiente Globale Unico α	0,77

TABELLA 9- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 2



STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 2

Coefficiente β relativo allo stato di conservazione e manutenzione (*)			
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile	Normale Coeff. 1,00	Mediocre Coeff. 0,80	Scadente Coeff. 0,60
<i>Elementi propri dell'unità immobiliare</i>			
Pavimenti	X		
Pareti e soffitti	X		
Infissi	X		
Impianto elettrico		X	
Impianto idrico e servizi igienici sanitari			X
Impianto di riscaldamento			X
<i>Elementi comuni dell'unità immobiliare</i>			
Accessi, scale e ascensore			X
Facciate, coperture e parti comuni in genere			X
Valutazione complessiva			X
(*) Per la determinazione del coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, si fa riferimento alla legge n. 392 del 1978 - Art. 21, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.			

TABELLA 10- STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 2



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO N. 2

Superficie convenzionale complessiva		
SC	Superficie convenzionale complessiva	
SP	Superficie dei locali Principali	
SA	Superficie dei locali Accessori	
SAP	Superficie delle Aree di Pertinenza	
SP Tot	=	90,44 mq
SA Tot	=	16,67 mq
SAP Tot	=	0,00 mq
SC	=	107,11 mq
Valore di mercato al mq. medio di zona		
€ 1.300,00 / mq. lordo (L)		
Coeff. di correzione sul valore di mercato medio di zona		
α	Coefficiente Globale Unico	0,77
β	Coeff. di Manutenzione	0,60
Stima del Valore Venale del Cespite		
$€/mq = €/mq \text{ medio di zona} * \alpha * \beta$		
Valore Venale = €/mq * SC		
$€/mq = 1.300 \times 0,77 \times 0,60 =$		€/mq 597,62
Valore Venale = €/mq x 107,11 mq =		€ 64.009,38

TABELLA 11- RIEPILOGO VALORE VENALE DI STIMA LOTTO N. 2



COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 3

Determinazione Coefficiente Globale Unico α	
Tipologia dell'Edificio	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	1,00
Senza portierato ne alloggio portiere	0,98
Citofono apriporta	1,00
Senza ascensore 2 piano	0,90
Epoca di Costruzione	
Età da 21 a 40 anni	0,80
Grado di finiture interne - esterne	
Persiani o scuri	0,97
Finestratura con vetri a tenuta acustica	1,02
Serramenti esterni in pvc	0,98
Serramenti interni in legno tamburato o similare	1,00
Tipologia di Pavimentazione	
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00
Tipologia Impianti Tecnici	
Con impianto di acqua calda autonoma	0,99
Privo di riscaldamento	0,96
Aria condizionata autonoma parziale	1,01
Antenna TV singola	1,00
Prospetto, Orientamento e panoramicità	
Sud-Ovest	0,98
Strada / cortile aperto	1,00
Commercibilità	
	1,05
Totale Coefficiente Globale Unico α	0,68

TABELLA 12- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 3



STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 3

Coefficiente β relativo allo stato di conservazione e manutenzione (*)			
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile	Normale Coeff. 1,00	Mediocre Coeff. 0,80	Scadente Coeff. 0,60
<i>Elementi propri dell'unità immobiliare</i>			
Pavimenti	X		
Pareti e soffitti			X
Infissi	X		
Impianto elettrico		X	
Impianto idrico e servizi igienici sanitari			X
Impianto di riscaldamento			X
<i>Elementi comuni dell'unità immobiliare</i>			
Accessi, scale e ascensore			X
Facciate, coperture e parti comuni in genere			X
Valutazione complessiva			X
(*) Per la determinazione del coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, si fa riferimento alla legge n. 392 del 1978 - Art. 21, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.			

TABELLA 13- STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 3



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO N. 3

Superficie convenzionale complessiva		
SC	Superficie convenzionale complessiva	
SP	Superficie dei locali Principali	
SA	Superficie dei locali Accessori	
SAP	Superficie delle Aree di Pertinenza	
SP Tot	=	108,42 mq
SA Tot	=	3,20 mq
SAP Tot	=	0,00 mq
SC	=	111,62 mq
Valore di mercato al mq. medio di zona		
€ 1.300,00 / mq. lordo (L)		
Coeff. di correzione sul valore di mercato medio di zona		
α	Coefficiente Globale Unico	0,68
β	Coeff. di Manutenzione	0,60
Stima del Valore Venale del Cespite		
$€/mq = €/mq \text{ medio di zona} * \alpha * \beta$		
Valore Venale = €/mq * SC		
$€/mq = 1.300 \times 0,68 \times 0,60 =$		€/mq 527,10
Valore Venale = €/mq x 111,62 mq =		€ 58.836,40

TABELLA 14- RIEPILOGO VALORE VENALE DI STIMA LOTTO N. 3



COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 4

Determinazione Coefficiente Globale Unico α	
Tipologia dell'Edificio	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani f.t.	1,00
Senza portierato ne alloggio portiere	0,98
Citofono apriporta	1,00
Senza ascensore 2 piano	0,90
Epoca di Costruzione	
Età da 21 a 40 anni	0,80
Grado di finiture interne - esterne	
Persiani o scuri	0,97
Finestratura con vetri a tenuta acustica	1,02
Serramenti esterni in pvc	0,98
Serramenti interni in legno tamburato o similare	1,00
Tipologia di Pavimentazione	
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili	1,00
Tipologia Impianti Tecnici	
Con impianto di acqua calda autonoma	0,99
Privo di riscaldamento	0,96
Aria condizionata autonoma parziale	1,01
Antenna TV singola	1,00
Prospetto, Orientamento e panoramicità	
Sud-Ovest	0,98
Strada / cortile aperto	1,00
Commerciabilità	1,05
Totale Coefficiente Globale Unico α	0,68

TABELLA 15- COEFFICIENTE GLOBALE UNICO LOTTO N. 4



STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 4

Coefficiente β relativo allo stato di conservazione e manutenzione (*)			
Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile	Normale Coeff. 1,00	Mediocre Coeff. 0,80	Scadente Coeff. 0,60
<i>Elementi propri dell'unità immobiliare</i>			
Pavimenti	X		
Pareti e soffitti			X
Infissi	X		
Impianto elettrico		X	
Impianto idrico e servizi igienici sanitari			X
Impianto di riscaldamento			X
<i>Elementi comuni dell'unità immobiliare</i>			
Accessi, scale e ascensore			X
Facciate, coperture e parti comuni in genere			X
Valutazione complessiva			X
(*) Per la determinazione del coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, si fa riferimento alla legge n. 392 del 1978 - Art. 21, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.			

TABELLA 16- STATO DI CONSERVAZIONE LOTTO N. 4



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA LOTTO N. 4

Superficie convenzionale complessiva		
SC	Superficie convenzionale complessiva	
SP	Superficie dei locali Principali	
SA	Superficie dei locali Accessori	
SAP	Superficie delle Aree di Pertinenza	
SP Tot	=	115,36 mq
SA Tot	=	2,60 mq
SAP Tot	=	0,00 mq
SC	=	117,96 mq
Valore di mercato al mq. medio di zona		
€ 1.300,00 / mq. lordo (L)		
Coeff. di correzione sul valore di mercato medio di zona		
α	Coefficiente Globale Unico	0,68
β	Coeff. di Manutenzione	0,60
Stima del Valore Venale del Cespite		
$€/mq = €/mq \text{ medio di zona} * \alpha * \beta$		
Valore Venale = €/mq * SC		
$€/mq = 1.300 \times 0,68 \times 0,60 =$		€/mq 527,10
Valore Venale = €/mq x 117,96 mq =		€ 62.178,22

TABELLA 17- RIEPILOGO VALORE VENALE DI STIMA LOTTO N. 4



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.

Ciampino, li 01/02/2020

L'Esperto
Arch. Giovanna D'Auria



ELENCO ALLEGATI

- Allegato «A» - Verbale di accesso;
- Allegato «B» - Visura catastale;
- Allegato «C» - Planimetria catastale;
- Allegato «D» - Estratto di mappa;
- Allegato «E» - P.R.G.;
- Allegato «F» - N.T.A (Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore);
- Allegato «G» - Relazione preliminare;
- Allegato «H» - Certificazione del Comune di Collesereno;
- Allegato «I» - Visura Camerale;
- Allegato «L1» - Fotografie Lotto n. 1;
- Allegato «L2» - Fotografie Lotto n. 2;
- Allegato «L3» - Fotografie Lotto n. 3;
- Allegato «L4» - Fotografie Lotto n. 4;
- Allegato «M» - Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 4850/14;
- Allegato «N» - Nuovo Permesso di Costruire Prot. N. 29698/13;
- Allegato «O» - Atto di Compravendita;
- Allegato «P» - Permesso di Costruzione Prot. N. 7133/10;
- Allegato «Q» - OMI e Borsino Immobiliare;
- Allegato «R» - Bando di vendita;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N. 1

Lotto n. 1 – Appartamento Piano terra int. 1-2 e box auto ubicato nel Comune di Colferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A

L'immobile è identificato dal NCEU al Foglio 12 Particella 1976, sub 2 Cat. A/2 Classe 2 vani 2,5 Rendita € 264,68

Il box auto è identificato dal NCEU al Foglio 12 Particella 1976, sub 7, C/6, cl. 3, superficie catastale mq. 14, rendita € 29,54 ;

Descrizione: APPARTAMENTO al PIANO TERRA (sub 2 e 7) composto da soggiorno, disimpegno, tre camere da letto e due bagni, corte esterna, portico e box auto di pertinenza;

L'immobile ricade nella ZONA P.R.G. denominate ZONA B1 Residenziale.

Diritto reale: **Piena Proprietà dell'immobile**



Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 274/2019 del R.G.E.

<u>Lotto N. 1 - Appartamento</u>			
Ubicazione:	Appartamento ubicato nel Comune di Colferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A.		
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> • Appartamento posto al Piano Terra interno 1/2, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 2, Cat. A/2, Classe 3, vani 6, Rendita € 511,91; • Box auto posto al Piano Seminterrato 1° B, identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 7, Cat C/6, Classe 3, mq 14, rendita 29,54; 	Superficie	149,79 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	<p>Appartamento al Piano Terra interno 1/2 – Si accede all'immobile direttamente dal soggiorno con angolo cottura nel quale è stato ricavato un ambiente adibito a sala da pranzo per mezzo della chiusura del portico per mezzo di due muri laterali e di infissi in alluminio verniciato color nero. La pavimentazione in gres colore marroncino è omogenea per tutto l'appartamento, tranne nella sala da pranzo in cui risulta essere in cotto di colore chiaro con inserti più scuri. Tutti i rivestimenti sono in gres di colore marroncino, in cucina il rivestimento è a forma di mattoncino, mentre nei bagni è costituito da maioliche 15x15. Gli infissi interni sono in legno tamburato color chiaro. Gli infissi esterni sono in legno ciliegio con vetro a doppia camera. Le inferiate in ferro, presenti in alcune finestre, così come le persiane in pvc sono di colore scuro.</p> <p>Pertinenza esclusiva del Lotto n. 1 è un box auto sito al piano seminterrato di circa 14 mq. Grazie al PESSIMO stato di conservazione, il Box auto risulta inagibile per la presenza dell'acqua piovana e delle acque reflue RISTAGNANTI all'interno. Tali problematiche, apportano problemi di umidità per tutto il perimetro del garage costituendo anche a lungo andare un pericolo strutturale per le fondazioni dell'edificio stesso. Le pareti del box risultano rivestite in idropittura lasciata a grezzo, la pavimentazione in cemento.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal signor ██████████ e dai figli minorenni.		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N. 2

Lotto n. 2 – Appartamento Piano Primo interno 3 ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 3, Cat. A/2, vani 6, Classe 3, Rendita € 511,91

Descrizione: APPARTAMENTO al PIANO PRIMO (sub 3) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni con portico di pertinenza.

L'immobile ricade nella ZONA P.R.G. denominate ZONA B1 Residenziale.

Diritto reale: **Piena Proprietà dell'immobile**



Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 274/2019 del R.G.E.

<u>Lotto N. 2 - Appartamento</u>			
Ubicazione:	Appartamento ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A.		
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 3, Cat. A/2, vani 6, Classe 3, Rendita € 511,91	Superficie	107,11 mq
Stato conservativo:	Scadente		
Descrizione:	Appartamento Piano Primo interno 3 – si accede al bene attraverso un piccolo ingresso costituito da un corridoio che conduce nel soggiorno su cui si affacciano la cucina abitabile ed un piccolo disimpegno che conduce alle due camere da letto. La prima camera è dotata di un bagno padronale. Il secondo bagno è adiacente alla seconda camera da letto. La pavimentazione è omogenea in tutto l'appartamento ed è in gres marroncino, le pareti sono rivestite con idropittura colore bianco, il rivestimento della cucina è costituito da maioliche in gres a forma di mattoncino 10X15 colore marroncino di H 0.60 cm. I rivestimenti dei bagni sono di maioliche in gres 10x10 colore marroncino per un'altezza da terra di 1,15 m e 2,00 sulla doccia. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore chiaro. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera colore scuro, prive di inferiate e con persiane in pvc colore scuro. L'appartamento è dotato di un terrazzo con pavimentazione in gres colore marroncino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da affittuari con contratto di affitto. Si evidenzia la presenza di un "pignoramento presso terzi" relativo ai contratti di locazione con sentenza del Tribunale di Velletri con n. rg. 1959/2019. Secondo il pignoramento presso terzi l'inquilino, anziché versare i canoni al proprietario dell'appartamento, li verserà al creditore procedente.		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N. 3

Lotto n. 3 – Appartamento Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 4 ubicato nel Comune di Colferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 4, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59.

Descrizione: APPARTAMENTO al PIANO SECONDO e TERZO SOTTOTETTO (sub 4) composto al piano secondo da soggiorno, angolo cottura, ripostiglio e bagno con terrazzo ed al piano terzo sottotetto da due camere da letto e un bagno, i due livelli sono comunicanti tramite una scala a chiocciola interna.

L'immobile ricade nella ZONA P.R.G. denominate ZONA B1 Residenziale.

Diritto reale: **Piena Proprietà dell'immobile**



Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 274/2019 del R.G.E.

<u>Lotto N. 3 - Appartamento</u>			
Ubicazione:	Appartamento ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A.		
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 4, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59	Superficie	111,62 mq
Stato conservativo:	Scadente		
Descrizione:	Appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 4 – L'ingresso si apre sul soggiorno da cui attraverso una scala a chiocciola di legno ed acciaio, si raggiunge il piano 3° sottotetto. Nel soggiorno si trova l'angolo cottura, un ripostiglio ed un bagno. Al piano superiore ci sono due camere da letto ed un bagno. La pavimentazione risulta omogenea per tutto l'appartamento ed è costituita da gres 25x25 di colore marroncino con posatura a losanga. Il bagno al piano inferiore presenta un rivestimento in maioliche di gres, colore marroncino con posatura al dritto di dimensione 15x15, mentre al piano superiore il rivestimento è costituito da mosaico di colore giallo per un'altezza da terra di 1,80 m. Le pareti sono rivestite in idropittura colore bianco. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore chiaro. Gli infissi esterni in legno con vetro camera colore legno scuro. Le inferiate sono presenti solo per alcune finestre e sono in ferro verniciate colore scuro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da affittuari con contratto di affitto. Si evidenzia la presenza di un "pignoramento presso terzi" relativo ai contratti di locazione con sentenza del Tribunale di Velletri con n. rg. 1959/2019. Secondo il pignoramento presso terzi l'inquilino, anziché versare i canoni al proprietario dell'appartamento, li verserà al creditore precedente.		



RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO N. 4

Lotto n. 4 – Appartamento Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 5 ubicato nel Comune di Colferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A

L'immobile è identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 5, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59.

Descrizione: APPARTAMENTO al PIANO SECONDO e TERZO SOTTOTETTO (sub 5) composto al piano secondo da ingresso/disimpegno, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, un bagno ed una camera da letto e terrazzo di pertinenza; al piano terzo sottotetto composto da due camere da letto ed un bagno. I due livelli sono comunicanti tramite una scala a chiocciola interna.

L'immobile ricade nella ZONA P.R.G. denominate ZONA B1 Residenziale.

- Diritto reale: **Piena Proprietà dell'immobile**



Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 274/2019 del R.G.E.

<u>Lotto N. 4 - Appartamento</u>			
Ubicazione:	Appartamento ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Monti Lepini 7/A.		
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al NCEU al Foglio 12, Particella 1976, Sub 5, Cat. A/2, vani 5, Classe 3, Rendita € 426,59	Superficie	117,96 mq
Stato conservativo:	Scadente		
Descrizione:	Appartamento al Piano Secondo e Terzo sottotetto interno 5 – Si accede all'appartamento attraverso un piccolo ingresso ed un corridoio che conduce al soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno conduce ad una camera da letto e ad un primo bagno. Nel soggiorno si trova la scala a chiocciola in legno e acciaio che conduce al piano superiore in cui si trovano due camere da letto ed un ulteriore bagno. Dal soggiorno si può accedere alla terrazza esterna. La pavimentazione è omogenea per gli ambienti dell'appartamento interni ed esterni ed è costituita da gres colore marroncino. Al piano inferiore il bagno ha un rivestimento costituito da maioliche in gres di colore marroncino 15x15, mentre il bagno al piano superiore è rivestito in mosaico di colore giallo. Gli infissi esterni sono in legno scuro con vetro camera. Le inferiate sono presenti in alcune finestre e sono in ferro verniciate colore scuro. Inoltre presenta molte macchie di umidità dovute all'infiltrazioni di acqua che provengono dal tetto. I soffitti del piano sottotetto sono in travi di legno. L'appartamento non è abitato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

