
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Roccasalva Firenze Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 441/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 441/2016 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 09/07/2016, il sottoscritto Geom. Roccasalva Firenze Andrea, con studio in Via Dei Pini 42 - 00040 - Rocca Priora (RM), email roccasalva.andrea@gmail.com, PEC andrea.roccasalvafirenze@geopec.it, Tel. 327 7652764, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T

DESCRIZIONE

Oggetto di perizia è un locale commerciale, porzione di una palazzina di complessivi 4 piani fuori terra più due piani interrati. Il fabbricato è suddiviso in quattro locali ad uso negozio posti al piano terra, dodici ad uso magazzino posti nei due piani interrati e otto ad uso abitazioni suddivisi nei quattro piani fuori terra. La palazzina è situata nel centro storico di Colonna (Rm) precisamente su Via della Libertà n°19 prospiciente la piazza principale del nucleo urbano, dove si trovano i luoghi di maggiore importanza per la cittadinanza come il Municipio, L'ufficio postale, Banche, oltre a vari tipi di negozi.

L'immobile e posto al piano terra ed è composto da un vano principale per una superficie utile di circa 30 mq è un WC munito di antibagno per una superficie utile di 1,50 mq. la superficie utile totale 31,5 mq e lorda di 38 mq. Ha un'altezza di 3,00 m con controsoffittatura posta a 2,70 m. Completa la proprietà una corte esterna alla quale vi si può accedere tramite un cancello posto nella medesima via al civico 21.

Per effettuare un confronto tra il rilievo dell'immobile eseguito e il progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata dal comune di Colonna si è richiesto l'accesso agli atti tramite procedura indicata dal comune sopra citato, il quale dopo diversi solleciti ed incontri ha dichiarato che non risulta nessun documento a carico dell'immobile (documento allegato). La planimetria estratta in catasto in atti dal 30/04/1955 non risulta essere fedele allo stato dei luoghi non per quanto riguarda le dimensioni del bene ma per la diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto il sottoscritto provvedeva a far inserire negli atti informatizzati del Catasto la planimetria aggiornata, contenente le variazioni di distribuzione interna riscontrate.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 65 sub 3, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita catastale € 698,77 (Locale commerciale e corte esclusiva), intestati a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** con una quota di 1/3 ciascuno per l'intera proprietà. Nel suo insieme l'immobile è confinante frontalmente con via della Liberta dove vi si accede, sul lato destro con il passaggio che porta alla corte del bene, con il lato sinistro con un altro locale commerciale di proprietà di un'altra ditta, mentre per quanto riguarda la parte posteriore confina con il cortile di pertinenza. L'intera costruzione è ubicata nel centro storico della cittadina risultando presente sugli elaborati cartografici comunali allegati al Piano Particolareggiato del centro storico del 1980 come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale, quindi si presume che la struttura risalga antecedente agli anni 50 visto anche la data di presentazione dell'elaborato planimetrico catastale. L'immobile appare in normali condizioni e stato di manutenzione compatibili anche con l'epoca di costruzione. E rifinito al piano terra con la cortina per i rimanenti piani fuori terra con intonaco tinteggiato di colore bianco la copertura risulta a terrazza praticabile. Internamente presenta rifiniture in buono stato, in particolare:

-le pareti divisorie interne ad eccezione dei servizi sono rivestite con dei listelli di legno o con dei profilati di plastica a tutta altezza, la pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato cm 20x20 di colore 'Terra rossa' per quanto riguarda l'ambiente dei servizi mentre per l'ambiente principale presenta una pavimentazione con martittoni di dimensioni 30x30; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore (bianco) per un'altezza di circa m 2,00 il rimanente è intonacato e tinteggiato di color (bianco); le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione per quella del bagno che risulta di PVC; La porta finestra di ingresso e gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro; è presente una saracinesca in ferro per chiudere il locale nelle ore di riposo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico, TV, il riscaldamento dell'immobile avviene tramite fan coil.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e atta a identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, come si evince dalla Relazione dell'Avvocato delegato rimandando alla suddetta relazione per le valutazioni esposte e l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Nel suo insieme l'immobile è confinante frontalmente con via della Libertà dove vi si accede, sul retro con il cortile interno, sul lato destro con il passaggio pedonale che porta al cortile, mentre il lato sinistro con il civico 17 proprietà di un'altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	31,24 mq	37,44 mq	1,00	37,44 mq	3,00 m	Terra
Cortile	13,20 mq	13,20 mq	0,25	3,30 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				40,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1987 al 21/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 65, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 33 Piano T
Dal 21/03/2006 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 65, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 33 Rendita € 698,77 Piano T
Dal 25/02/2011 al 24/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 65, Sub. 3 Categoria C1 Cl.2, Cons. 33 Rendita € 698,77 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	65	3		C1	2	33	61	698,77	T	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è di discreto livello, sia per gli interni che per gli esterni con presenza di macchie di umidità.

I materiali e le finiture sono di tipo commerciale ma di livello discreto.

I pavimenti sono in monocottura, le finestre sono in alluminio compresa la porta finestra di accesso, con doppio vetro, dotata di saracinasca in ferro la porta finestra. Il riscaldamento è alimentato da fan coil. Sono presenti gli usuali impianti civili che al momento del sopralluogo erano funzionanti, pur se privi di ogni certificazione.

PARTI COMUNI

L'unica superficie in comune con altri proprietari, risulta il passaggio che porta al cortile retrostante all'unità immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Colonna con protocollo 863 del 01/02/2017 ha dichiarato l'assenza di usi civici sul territorio comunale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'immobile risulta in muratura portante e i solai in latero-cemento. La copertura è a terrazza praticabile con un manto di copertura in piastrelle, l'esterno è rifinito con intonaco tinteggiato. L'immobile appare in normali condizioni e stato di manutenzione, compatibili anche con l'epoca di costruzione. Internamente presenta rifiniture in buono stato, in particolare:

-le pareti divisorie interne ad eccezione dei servizi sono rivestite con dei listelli di legno o con dei profilati di plastica a tutta altezza, la pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato cm 20x20 di colore 'Terra rossa' per quanto riguarda l'ambiente dei servizi mentre per l'ambiente principale presenta una pavimentazione con marmittoni di dimensioni 30x30; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore (bianco) per un'altezza di circa m 2,00 il rimanente è intonacato e tinteggiato di color (bianco); le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione per quella del bagno che risulta di PVC; La porta finestra di ingresso e gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro; è presente una saracinesca in ferro per chiudere il locale nelle ore di riposo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico, TV, il riscaldamento dell'immobile avviene tramite fan coil.

Il fabbricato dove è presente l'oggetto di perizia ha un'esposizione a Sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/05/2015
- Scadenza contratto: 05/05/2024

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare al momento del sopralluogo e come dichiarato dagli esecutati, risulta occupato dalla comodataria grazie ad un contratto di comodato uso gratuito, registrato presso l'agenzia delle entrate di Frascati direzione provinciale III di Roma al numero 989 serie 3 data 07/05/2015. La quale utilizza l'immobile come esercizio di Bar - Tabbacchi e Lotto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/03/1988 al 23/03/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Frascati	07/03/1988	8766	5498
Dal 23/03/2006 al 25/02/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Valente	21/03/2006	118480	32302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			23/03/2006	16861	9009
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2012 al 24/02/2017	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/02/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/01/2013	3846	2749
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			23/02/2012	95	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 17/04/2013
Reg. gen. 134747 - Reg. part. 42263
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 13/06/2016
Reg. gen. 27604 - Reg. part. 18690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona A (Centro Storico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Si è richiesto agli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale la documentazione inerente l'immobile oggetto di perizia, il quale come riportato da loro stessi il giorno 01/02/2017 al protocollo 863 non risultano pratiche per l'immobile interessato ad esclusione di una domanda per il rilascio del certificato di agibilità presentata in data 08/10/2015 prot. n. 6548. Risulta rilasciato il certificato di Agibilità/abitabilità. Per quanto sopra non è stato possibile confrontare i grafici approvati con quanto realizzato e quindi lo scrivente CTU non ha potuto accertare la regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Come dichiarato dalla proprietà

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T
Oggetto di perizia è un locale commerciale, porzione di una palazzina di complessivi 4 piani fuori terra più due piani interrati. Il fabbricato è suddiviso in quattro locali ad uso negozio posti al piano terra, dodici ad uso magazzino posti nei due piani interrati e otto ad uso abitazioni suddivisi nei quattro piani fuori terra. La palazzina è situata nel centro storico di Colonna (Rm) precisamente su Via della Libertà n°19 prospiciente la piazza principale del nucleo urbano, dove si trovano i luoghi di maggiore importanza per la cittadinanza come il Municipio, L'ufficio postale, Banche, oltre a vari tipi di negozi. L'immobile è posto al piano terra ed è composto da un vano principale per una superficie utile di circa 30 mq è un WC munito di antibagno per una superficie utile di 1,50 mq. la superficie utile totale 31,5 mq e lorda di 38 mq. Ha un'altezza di 3,00 m con controsoffittatura posta a 2,70 m. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva alla quale vi si può accedere tramite un cancello posto nella medesima via al civico 21. Per effettuare un confronto tra il rilievo dell'immobile eseguito e il progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata dal comune di Colonna si è richiesto l'accesso agli atti tramite procedura indicata dal comune sopra citato, il quale dopo diversi solleciti ed incontri ha dichiarato che non risulta nessun documento a carico dell'immobile (documento allegato). La planimetria estratta in catasto in atti dal 30/04/1955 non risulta essere fedele allo stato dei luoghi non per quanto riguarda le dimensioni del bene ma per la diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto il sottoscritto provvedeva a far inserire negli atti informatizzati del Catasto la planimetria aggiornata, contenente le variazioni di distribuzione interna riscontrate. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 65 sub 3, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita catastale € 698,77 (Locale commerciale e corte esclusiva), intestati a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** con una quota di 1/3 ciascuno per l'intera proprietà. Nel suo insieme l'immobile è confinante frontalmente con via della Libertà dove vi si accede, sul lato destro con il passaggio che porta alla corte del bene, con il lato sinistro con un altro locale commerciale di proprietà di un'altra ditta, mentre per quanto riguarda la parte posteriore confina con il cortile di pertinenza. L'intera costruzione è ubicata nel centro storico della cittadina risultando presente sugli elaborati cartografici comunali allegati al Piano Particolareggiato del centro storico del 1980 come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale, quindi si presume che la struttura risalga antecedente agli anni 50 visto anche la data di presentazione dell'elaborato planimetrico catastale. L'immobile appare in normali condizioni e stato di manutenzione compatibili anche con l'epoca di costruzione. E rifinito al piano terra con la cortina per i rimanenti piani fuori terra con intonaco tinteggiato di colore bianco la copertura risulta a terrazza praticabile. Internamente presenta rifiniture in buono stato, in particolare: -le pareti divisorie interne ad eccezione dei servizi sono rivestite con dei listelli di legno o con dei profilati di plastica a tutta altezza, la pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato cm 20x20 di colore 'Terra rossa' per quanto riguarda l'ambiente dei servizi mentre per l'ambiente principale presenta una pavimentazione con mattoncini di dimensioni 30x30; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore (bianco) per un'altezza di circa m 2,00 il rimanente è intonacato e tinteggiato di color (bianco); le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione per quella del bagno che risulta di PVC; La porta finestra di ingresso e gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro; è presente una saracinesca in ferro per chiudere il locale nelle ore di riposo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico, TV, il riscaldamento dell'immobile avviene tramite fan coil.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 65, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.184,00

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, 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. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: •Bene N° 1 - locale commerciale ubicato nel centro storico di Colonna (Rm) precisamente su Via della Libertà n°19 prospiciente la piazza principale del nucleo urbano, dove si trovano i luoghi di maggiore importanza per la cittadinanza come il Municipio, L'ufficio postale, Banche, oltre a vari tipi di negozi. Al piano terra (altezza 3.00 m): composto da un vano principale per una è un WC munito di antibagno. Completa la proprietà una corte esterna alla quale vi si può accedere tramite un cancello posto nella medesima via al civico 21. La superficie convenzionale - pari a mq 40,74 - si riferisce unicamente a quella regolarmente assentita. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 65 sub 3, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita catastale € 698,77 (Locale commerciale e corte esclusiva). Valore di stima del bene: € 65.184,00 Si ritiene ragionevolmente che si debba seguire un criterio che ricerchi il più probabile valore di mercato, che potrà essere assunto per la determinazione del prezzo a base d'asta. Pertanto, la stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Nel caso in esame tuttavia, sebbene certamente attendibile, l'unico elemento di comparazione diretta disponibile è rappresentato dalla Banca Dati fornita dall'Agenzia delle Entrate, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2016. Pertanto, per analizzare un numero più significativo di campioni, si è ritenuto opportuno ricorrere ai prezzi di mercato richiesti per immobili in vendita paragonabili con quello oggetto di stima, di tipologia assai simile, ubicati nella zona in cui ricade il bene o non significativamente distanti; d'altronde risultano sufficientemente frequenti le operazioni di compravendita e conseguentemente pienamente attendibili le relative informazioni disponibili, pur consapevole di non aver seguito una metodologia pienamente rigorosa. Tale metodo di stima sintetico tiene conto: -delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, la qualità dei materiali, l'esposizione, ecc... -delle caratteristiche estrinseche, come l'ubicazione, la presenza di servizi pubblici e di servizi secondari e terziari, trasporti, collegamenti viari con il circondario e con i comuni limitrofi, ecc... Nel caso specifico le quotazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce una valutazione compresa tra 1.300 e 1.900 €/mq, mentre i dati relativi a numerose transazioni immobiliari di note Agenzie accreditate sul territorio forniscono quotazioni medie intorno a €/mq 1.500. Nell'attribuire il più probabile valore di mercato occorre valutare come elemento positivo la indiscussa tranquillità della zona unito alla circostanza che l'immobile ricade all'interno del centro storico del comune di Colonna nel quale sono concentrate la maggior parte degli edifici di interesse della collettività più tutti i servizi e negozi. D'altro canto è anche necessario tener conto dello stato manutentivo dell'immobile da considerarsi non impeccabile, si applicherà una detrazione pari al 5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.) In totale il valore di stima subirà un abbattimento pari al 5%. Per quanto sopra, appare ragionevole assumere un valore specifico coincidente con quello medio, individuato in €/mq 1.600. In tal caso si avrebbe un valore di €/mq 1.600 x mq 40,74 = € 65.184 che, tenendo conto della detrazione del 5%, assumerà il valore di € 61.924. Di conseguenza da porre a base d'asta pari a € 61.924.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale Commerciale Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T	40,74 mq	1.600,00 €/mq	€ 65.184,00	100,00	€ 65.184,00
				Valore di stima:	€ 65.184,00

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.

Rocca Priora, li 05/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Roccasalva Firenze Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria Rilievo
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica Aggiornata + Planimetria Aggiornata
- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestazione del Comune di irreperibilità pratica Edilizia
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ricevuta di avvenuta Variazione DOCFA + Ricevuta di Pagamento
- ✓ N° 7 Foto - Relazione Fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 9 Altri allegati - E.I.441-2016 PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Rogito

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T
Oggetto di perizia è un locale commerciale, porzione di una palazzina di complessivi 4 piani fuori terra più due piani interrati. Il fabbricato è suddiviso in quattro locali ad uso negozio posti al piano terra, dodici ad uso magazzino posti nei due piani interrati e otto ad uso abitazioni suddivisi nei quattro piani fuori terra. La palazzina è situata nel centro storico di Colonna (Rm) precisamente su Via della Libertà n°19 prospiciente la piazza principale del nucleo urbano, dove si trovano i luoghi di maggiore importanza per la cittadinanza come il Municipio, L'ufficio postale, Banche, oltre a vari tipi di negozi. L'immobile è posto al piano terra ed è composto da un vano principale per una superficie utile di circa 30 mq e un WC munito di antibagno per una superficie utile di 1,50 mq. la superficie utile totale 31,5 mq e lorda di 38 mq. Ha un'altezza di 3,00 m con controsoffittatura posta a 2,70 m. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva alla quale vi si può accedere tramite un cancello posto nella medesima via al civico 21. Per effettuare un confronto tra il rilievo dell'immobile eseguito e il progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata dal comune di Colonna si è richiesto l'accesso agli atti tramite procedura indicata dal comune sopra citato, il quale dopo diversi solleciti ed incontri ha dichiarato che non risulta nessun documento a carico dell'immobile (documento allegato). La planimetria estratta in catasto in atti dal 30/04/1955 non risulta essere fedele allo stato dei luoghi non per quanto riguarda le dimensioni del bene ma per la diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto il sottoscritto provvedeva a far inserire negli atti informatizzati del Catasto la planimetria aggiornata, contenente le variazioni di distribuzione interna riscontrate. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 65 sub 3, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita catastale € 698,77 (Locale commerciale e corte esclusiva), intestati a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** con una quota di 1/3 ciascuno per l'intera proprietà. Nel suo insieme l'immobile è confinante frontalmente con via della Libertà dove vi si accede, sul lato destro con il passaggio che porta alla corte del bene, con il lato sinistro con un altro locale commerciale di proprietà di un'altra ditta, mentre per quanto riguarda la parte posteriore confina con il cortile di pertinenza. L'intera costruzione è ubicata nel centro storico della cittadina risultando presente sugli elaborati cartografici comunali allegati al Piano Particolareggiato del centro storico del 1980 come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale, quindi si presume che la struttura risalga antecedente agli anni 50 visto anche la data di presentazione dell'elaborato planimetrico catastale. L'immobile appare in normali condizioni e stato di manutenzione compatibili anche con l'epoca di costruzione. E rifinito al piano terra con la cortina per i rimanenti piani fuori terra con intonaco tinteggiato di colore bianco la copertura risulta a terrazza praticabile. Internamente presenta rifiniture in buono stato, in particolare: -le pareti divisorie interne ad eccezione dei servizi sono rivestite con dei listelli di legno o con dei profilati di plastica a tutta altezza, la pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato cm 20x20 di colore "Terra rossa" per quanto riguarda l'ambiente dei servizi mentre per l'ambiente principale presenta una pavimentazione con martittoni di dimensioni 30x30; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore (bianco) per un'altezza di circa m 2,00 il rimanente è intonacato e tinteggiato di color (bianco); le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione per quella del bagno che risulta di PVC; La porta finestra di ingresso e gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro; è presente una saracinesca in ferro per chiudere il locale nelle ore di riposo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico, TV, il riscaldamento dell'immobile avviene tramite fan coil.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 65, Sub. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il terreno sul quale insiste l'immobile, in base alle norme del vigente P.R.G., ricade in Zona A (Centro Storico).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 441/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale Commerciale			
Ubicazione:	Colonna (RM) - Via della Libertà 19, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale Commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 65, Sub. 3, Categoria C1	Superficie	40,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è di discreto livello, sia per gli interni che per gli esterni con presenza di macchie di umidità. I materiali e le finiture sono di tipo commerciale ma di livello discreto. I pavimenti sono in monocottura, le finestre sono in alluminio compresa la porta finestra di accesso, con doppio vetro, dotata di saracinasca in ferro la porta finestra. Il riscaldamento è alimentato da fan coil. Sono presenti gli usuali impianti civili che al momento del sopralluogo erano funzionanti, pur se privi di ogni certificazione.		
Descrizione:	<p>Oggetto di perizia è un locale commerciale, porzione di una palazzina di complessivi 4 piani fuori terra più due piani interrati. Il fabbricato è suddiviso in quattro locali ad uso negozio posti al piano terra, dodici ad uso magazzino posti nei due piani interrati e otto ad uso abitazioni suddivisi nei quattro piani fuori terra. La palazzina è situata nel centro storico di Colonna (Rm) precisamente su Via della Libertà n°19 prospiciente la piazza principale del nucleo urbano, dove si trovano i luoghi di maggiore importanza per la cittadinanza come il Municipio, L'ufficio postale, Banche, oltre a vari tipi di negozi. L'immobile è posto al piano terra ed è composto da un vano principale per una superficie utile di circa 30 mq è un WC munito di antibagno per una superficie utile di 1,50 mq. la superficie utile totale 31,5 mq e lorda di 38 mq. Ha un'altezza di 3,00 m con controsoffittatura posta a 2,70 m. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva alla quale vi si può accedere tramite un cancello posto nella medesima via al civico 21. Per effettuare un confronto tra il rilievo dell'immobile eseguito e il progetto allegato alla Concessione edilizia rilasciata dal comune di Colonna si è richiesto l'accesso agli atti tramite procedura indicata dal comune sopra citato, il quale dopo diversi solleciti ed incontri ha dichiarato che non risulta nessun documento a carico dell'immobile (documento allegato). La planimetria estratta in catasto in atti dal 30/04/1955 non risulta essere fedele allo stato dei luoghi non per quanto riguarda le dimensioni del bene ma per la diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto il sottoscritto provvedeva a far inserire negli atti informatizzati del Catasto la planimetria aggiornata, contenente le variazioni di distribuzione interna riscontrate. L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. al Foglio MU, Particella 65 sub 3, cat. C/1, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita catastale € 698,77 (Locale commerciale e corte esclusiva), intestati a **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** con una quota di 1/3 ciascuno per l'intera proprietà. Nel suo insieme l'immobile è confinante frontalmente con via della Libertà dove vi si accede, sul lato destro con il passaggio che porta alla corte del bene, con il lato sinistro con un altro locale commerciale di proprietà di un'altra ditta, mentre per quanto riguarda la parte posteriore confina con il cortile di pertinenza. L'intera costruzione è ubicata nel centro storico della cittadina risultando presente sugli elaborati cartografici comunali allegati al Piano Particolareggiato del centro storico del 1980 come dichiarato dall'ufficio tecnico comunale, quindi si presume che la struttura risalga antecedente agli anni 50 visto anche la data di presentazione dell'elaborato planimetrico catastale. L'immobile appare in normali condizioni e stato di manutenzione compatibili anche con l'epoca di costruzione. E rifinito al piano terra con la cortina per i rimanenti piani fuori terra con intonaco tintecciato di colore bianco la copertura risulta a terrazza praticabile. Internamente presenta rifiniture in buono stato, in particolare: -le pareti divisorie interne ad eccezione dei servizi sono rivestite con dei listelli di legno o con dei profilati di plastica a tutta altezza, la pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato cm 20x20 di colore 'Terra rossa' per quanto riguarda l'ambiente dei servizi mentre per l'ambiente principale presenta una pavimentazione con martintoni di dimensioni 30x30; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di colore (bianco) per un'altezza di circa m 2,00 il rimanente è intonacato e tintecciato di color (bianco); le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione per quella del bagno che risulta di PVC; La porta finestra di ingresso e gli infissi installati sono in alluminio con doppio vetro; è presente una saracinesca in ferro per chiudere il locale nelle ore di riposo. L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico, TV, il riscaldamento dell'immobile avviene tramite fan coil.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 17/04/2013
Reg. gen. 134747 - Reg. part. 42263
Importo: € 165.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 13/06/2016
Reg. gen. 27604 - Reg. part. 18690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****