
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Avola Sergio Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

In data 14/11/2023, il sottoscritto Arch. Avola Sergio Vittorio, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 149 - 00041 - Albano Laziale (RM), email studioavolarosatelli@libero.it, PEC se.avola@pec.archrm.it, Tel. 06 9324818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento costituente porzione di edificio di vecchia costruzione sito nel centro abitato con accesso comune ad altri appartamenti posto su strada non carrabile, composto da salone con angolo cottura e camino, camera da letto, bagno esterno e balcone chiuso in assenza di autorizzazione edilizia.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 06/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Tamara Coluzzi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Strada, propr. Salvi Angelo e/o aventi causa; propr. Roberti Roberto e/o aventi causa, s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,60 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,95 m	T
balcone chiuso da ripristinare	2,50 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				42,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,75 mq		

Superfici rilevate sulla planimetria catastale. La chiusura del balcone risulta non autorizzata. La difformità non è sanabile in quanto costituisce aumento di volumetria e, pertanto, il balcone deve essere riaperto con la demolizione della tamponatura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1983 al 13/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 2 Categoria A6 Cl.2
Dal 13/05/2005 al 23/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3
Dal 23/03/2009 al 06/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3
Dal 06/11/2009 al 12/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3
Dal 12/07/2011 al 24/05/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 503 Categoria A4

		Cl.3
Dal 24/05/2012 al 14/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3
Dal 14/01/2016 al 13/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3
Dal 13/11/2018 al 15/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 283, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	283	503		A4	3	2,5	49 mq	54,23 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Immobile in stato di abbandono pluriennale ed in cattive condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Come da atto di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Immobile costituente porzione di fabbricato di vecchissima costruzione con struttura portante in muratura e solai in legno. Pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimenti in piastrelle di gres. Soggiorno e bagno con pareti piastrellate. Porte interne e portoncino in legno. Infissi in alluminio anodizzato con vetrocamera. Finestra su strada con persiana alla romana in alluminio anodizzato. Privo di impianto di riscaldamento. Camino a legna nel soggiorno. Scaldabagno elettrico nel bagno. Impianto elettrico e impianto idrico di vecchia

realizzazione. Assenti impianto citofonico e impianto gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nell'immobile sono presenti alcuni arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1983 al 13/05/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 13/05/2005 al 23/03/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2009 al 12/07/2011	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2011 al 24/05/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/05/2012 al 14/01/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/2016 al 13/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 14/07/2011
Reg. gen. 3839 - Reg. part. 718
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 20/10/2023
Reg. gen. 5505 - Reg. part. 3976
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile oggetto di DIA del 18.5.2009 prot. 1972 a nome Del Monte Vanessa.
Copia del documento è stata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gavignano solo dopo esposto al Commissariato PS di Colleferro di cui all'allegato 9.

Immobile conforme alla DIA del 18.5.2009 prot. 1972 ad eccezione del balcone che risulta chiuso con muratura e finestra. La difformità non è sanabile in quanto costituisce aumento di volumetria e, pertanto, il balcone deve

essere riaperto con la demolizione della tamponatura. Inoltre, nelle piante allegate alla DIA, non risulta rappresentata la finestra del bagno che dovrà pertanto essere murata. Il costo complessivo di rimessa in pristino secondo la DIA può essere stimato, in via di massima, comprese le spese professionali per la variazione catastale, in € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si conosce l'esistenza di condominio formalmente costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T
Appartamento costituente porzione di edificio di vecchia costruzione sito nel centro abitato con accesso comune ad altri appartamenti posto su strada non carrabile, composto da salone con angolo cottura e camino, camera da letto, bagno esterno e balcone chiuso in assenza di autorizzazione edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 283, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.787,50
Metodo di stima sintetico comparativo basato sulle quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano del 2° semestre 2023, zona B1, che, per abitazioni di tipo economico, forniscono un prezzo di vendita compreso tra 600,00 e 900,00 €/mq. Si sono inoltre considerate le valutazioni in data 7.5.24 di Immobiliare.it e di Casa.it che, per immobili da ristrutturare, forniscono un valore di stima medio rispettivamente di € 21.000 e di € 32.000,00. Considerati la vetustà e le complessive cattive condizioni di manutenzione, nonché le opere di rimessa in pristino secondo la DIA, si attribuisce all'immobile il valore unitario di 650,00 €/mq per un valore di mercato complessivo di € 27.787,50, arrotondabile ad € 27.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T	42,75 mq	650,00 €/mq	€ 27.787,50	100,00%	€ 27.787,50
				Valore di stima:	€ 27.787,50

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.

Albano Laziale, li 10/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Avola Sergio Vittorio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - verbale di sopralluogo
- ✓ Atto di provenienza - 2 - compravendita 13.11.18
- ✓ Concessione edilizia - 3 - D.I.A. 18.5.2009
- ✓ Estratti di mappa - 4 - estratto di mappa
- ✓ Foto - 5 - n. 12 foto
- ✓ Planimetrie catastali - 6 - planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 7 - piante allegate alla D.I.A.
- ✓ Visure e schede catastali - 8 - visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - 9 - esposto al Commissariato P.S. di Colleferro
- ✓ Altri allegati - 10 - perizia in formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T
Appartamento costituente porzione di edificio di vecchia costruzione sito nel centro abitato con accesso comune ad altri appartamenti posto su strada non carrabile, composto da salone con angolo cottura e camino, camera da letto, bagno esterno e balcone chiuso in assenza di autorizzazione edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 283, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 361/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gavignano (RM) - VIA DELLE GRAZIE, 15, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 283, Sub. 503, Categoria A4	Superficie	42,75 mq
Stato conservativo:	Immobile in stato di abbandono pluriennale ed in cattive condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento costituente porzione di edificio di vecchia costruzione sito nel centro abitato con accesso comune ad altri appartamenti posto su strada non carrabile, composto da salone con angolo cottura e camino, camera da letto, bagno esterno e balcone chiuso in assenza di autorizzazione edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		