
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.973,50	16



INCARICO

In data 22/11/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email giov.dirosa@libero.it, PEC giovanni.dirosa@arubapec.it; giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it, Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, 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 Colferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato in Segni (RM) Via Giuseppe Garibaldi n° 5 al secondo piano, così composto: cucina, sala, camera da letto con bagno in camera, bagno esterno con ripostiglio, balcone e annessa piccola corte al piano terra.

Fa parte di un piccolo condominio composto da numero tre (n.3) appartamenti sprovvisto di ascensore.

Internamente l'appartamento si presenta in condizioni quasi discrete; gli infissi e le persiane sono in alluminio mentre i pavimenti sono, in parte, in gres porcellanato ed il resto in marmittoni. Gli impianti tecnologici presenti, al momento del sopralluogo, non sono stati ispezionati per distacco dalla rete elettrica; l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia di alimentazione.

Il balcone è da ristrutturare così come il bagno esterno.

Le porte ed il portone sono in legno di cui una danneggiata, l'esposizione e l'illuminazione non sono buone così come la raggiungibilità e l'assenza di parcheggio. Le Strutture portanti sono quelle riconducibili all'epoca di costruzione (anteriore all'anno 1942) quindi tetto e solai in legno, gli intonaci interni sono danneggiati da infiltrazioni.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare si legge che il compendio immobiliare esecutato è ubicato in Segni, Via Giuseppe Garibaldi n.11 (già n.5); in realtà il numero civico riscontrato è 5.

L'immobile è parte di un edificio composto da tre abitazioni, facente parte di una serie di fabbricati contigui all'interno del centro storico del paese, ed è in precario stato di conservazione con presenza di infiltrazioni con conseguente decadimento dell'intonaco.

L'appartamento si trova nel centro storico del comune di Segni, in una via che presenta difficoltà carrabili ed è prospiciente ad un piccolo slargo/piazzetta, tipico dei centri storici, formato dalle pareti delle altre costruzioni.

L'esposizione prevalente dell'appartamento è a Sud.

Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici del centro storico destinati a



residenza continuativa.

I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona Centro Storico.

Il primo accesso programmato non è stato eseguito per l'assenza della parte eseguita; per i vari colloqui e le iniziative condotte dal Custode nominato, l'accesso al compendio immobiliare eseguito è stato eseguito il 06/02/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Dalla "Relazione Preliminare" redatta a firma dell'Avvocato **** Omissis **** di Velletri presente in atti, nonché dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ai sensi della legge 302/98 a firma del Notaio **** Omissis **** di San Giuseppe Jato (PA) presente in atti, risulta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2.

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

L'appartamento confina con vano scala, con Via Garibaldi per due lati, salvo altri.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,34 mq	58,34 mq	1,00	58,34 mq	2,70 m	2
Muri Perimetrali	6,15 mq	6,15 mq	1,00	6,15 mq	0,00 m	2
Muri perimetrali comuni	8,41 mq	8,41 mq	0,50	4,21 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	1,95 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/1993 al 17/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 794, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. Vani 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 152,87 Piano 2 Graffato si
Dal 17/05/2007 al 16/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 794, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. Vani 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 152,87 Piano 2 Graffato si
Dal 16/04/2008 al 07/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 794, Sub. 6 Categoria A5 Cl.3, Cons. Vani 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 152,87 Piano 2 Graffato si

Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale alla data delle visure effettuate.
 Non vi è corrispondenza tra la ditta indicata in planimetria e quella attuale.

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	794	6		A5	3	Vani 4	78 mq	152,87 €	2	si

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (ad eccezione di alcune difformità) nonché con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella della sig.ra **** Omissis ****. Attualmente il bene oggetto della presente esecuzione risulta regolarmente intestato all'esecutata **** Omissis ****.

Nell'atto di Compravendita del 16/04/2008 a rogito dott. **** Omissis **** (vds all), gli estremi catastali riportati sono: Catasto Fabbricati del Comune di Segni Foglio MU particella 794 subalterno 6 e Foglio MU particella 1695 categoria A/5 classe 3 vani 4, Via G. Garibaldi 11 (adesso 5), piano 2 Rendita Catastale Euro 152,87.

Per una più completa visione si vedano i documenti catastali allegati.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipocatastale notarile e dalla relazione preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare trascritto nel pignoramento.

L'esecutata non ha fornito alcuna documentazione attestante la Certificazione degli impianti; inoltre, al momento del sopralluogo, non è stato possibile ispezionare il loro funzionamento per via del distacco dalla rete elettrica e per l'assenza della caldaia.

In sede di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, lo scrivente CTU si rende disponibile, fin d'ora, a predisporre la documentazione necessaria per la redazione dell'APE e della Certificazione sugli impianti esistenti, nonché dell'aggiornamento delle variazioni catastali, previa specifica autorizzazione da parte del Magistrato.

PATTI

Non risultano esistenti contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere in scadente stato di conservazione; gli impianti tecnici sono presenti ma, a causa del distacco dalla rete elettrica, non è stato possibile verificarne il funzionamento (l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia).

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile necessita di un completo intervento conservativo.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato composto di tre (3) piani fuori terra; esso non presenta parti comuni se non quelle regolate dall' art.1117 del C.C. (tetto, facciata, scale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta la presenza di usi civici, nè di livelli, nè di servitù. L'immobile è fornito di accesso alla pubblica via tramite un tipico antico vialetto in sanpietrini sul quale vi è il portone di accesso alle abitazioni del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto, in parte da ristrutturare e con impianti per i quali non è stato possibile esaminare il loro funzionamento;

FONDAZIONI: non ispezionato;

ESPOSIZIONE: Prevalentemente Sud;

ALTEZZA INTERNA UTILE: cucina = ml. 2,83; soggiorno = ml.2,75; letto con bagno = ml.2,55; bagno = ml.2,61;

STRUTTURE VERTICALI: struttura verticale muraria ed orizzontamenti in parte in legno; la struttura portante è riconducibile all'epoca di costruzione, verosimilmente antecedente al 1942;

SOLAI: in parte in legno che sorregge massetto e pavimento;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: necessaria la ristrutturazione della facciata esterna del fabbricato nonché la scala che conduce alle abitazioni; le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate in bianco nella cucina mentre nel soggiorno/pranzo e nella camera letto sono tinteggiate colore lilla, una parete del soggiorno è in parte rivestita a faccia vista; tutte le stanze sono provviste di battiscopa; le pareti del bagno sono piastrellate in ceramica fino ad un'altezza di circa 210 cm, mentre quelle della cucina fino a 160 cm;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimento in gres porcellanato nel soggiorno e nella camera letto mentre nella cucina in marmittoni ;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni in alluminio con doppi vetri, dotati di persiane in alluminio; porte interne in legno tamburato, il portoncino d'accesso non è blindato;



IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

IMPIANTO TERMICO: impianto autonomo alimentato con gas di città i (al momento del sopralluogo l'impianto è risultato sprovvisto di caldaia); assenza di relativa dichiarazione di conformità (vds voce "Regolarità Edilizia" della presente perizia);

ALTRI IMPIANTI: l'impianto idrico è allocato nel piano sottotetto e vi si accede tramite scala metallica estraibile da una botola ubicata nel soggiorno. (vds doc. fotografica).

La raggiungibilità all'immobile non è buona. Assenza di parcheggi.

La classificazione sismica attribuita alla città di Segni, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Zona sismica :2B Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $a_g < 0,20g$.

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE SIA IN FASE DI SOPRALLUOGO , SIA DALLA CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DAL COMUNE DI SEGNI.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dei sopralluoghi l'immobile è risultato libero e disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/05/2007 al 16/04/2008	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Successioni Velletri	17/05/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Velletri	27/06/2007	4311	2388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Velletri	17/05/2007	49	542		



Dal 16/04/2008 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caparrelli di Velletri	16/04/2008	77887	26279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Territoriale di Velletri	18/04/2008	2264	1493
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Catasto Fabbricati Comune di Segni (RM) Foglio
MU Particella 794 sub.6 – Foglio MU Particella 1695 Via G. Garibaldi
n.11(ora 5) piano 2, A5, Classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 78,
rendita Euro 152,87 in ditta **** Omissis **** c.f. **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 27/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 18/04/2008
Reg. gen. 2267 - Reg. part. 505
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 56.000,00
Rogante: Notaio Caparrelli Piercarlo da Velletri
Data: 16/04/2008
N° repertorio: 77888
N° raccolta: 26280



Note: Durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo ultrapolare (A5) in Segni MU graffate 794 sub.6 - 1695

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Velletri il 24/10/2022
Reg. gen. 5640 - Reg. part. 4172
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Allo stato attuale, per quanto riportato sull'Attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica 1 del Comune di Segni in data 06/12/2022 con n. prot. 17124, a seguito di formale richiesta da parte dello scrivente CTU del 55/12/2022 si evince quanto segue:

-Il suddetto immobile ricade nel centro storico, (Zona"A" zona di preesistenze storico ambientali) pertanto realizzato in tempi remoti e non databili e quindi legittimato urbanisticamente. (vds all)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Allo stato attuale, per quanto riportato sull'Attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica 1 del Comune di Segni in data 06/12/2022 con n. prot. 17124, a seguito di formale richiesta da parte dello scrivente CTU del 05/12/2022 si evince quanto segue:

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA 1

visti gli atti d'uffici

ATTESTA

che per l'immobile sito in Segni (RM) via Giuseppe Garibaldi n. 11 (già n. 5) censito al N.C.T.U. al foglio M.U. p.lla 794 sub 6 1695 intestato ai sopraccitati nominativi, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo.

Il suddetto immobile ricade nel centro storico, (Zona"A" zona di preesistenze storico ambientali) pertanto realizzato in tempi remoti e non databili e quindi legittimato urbanisticamente. (vds all.).

L'immobile ritenuto legittimo e riportato nella scheda catastale n° 24033095 del Comune di Segni del 25/02/1940, pertanto si esclude dalla legittimità qualsiasi modifica intervenuta successivamente a tale data.

Per una migliore ed esaustiva visione si rimanda alla visione degli allegati della presente Perizia.

Certificazioni energetiche 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2
Appartamento ubicato in Segni (RM) Via Giuseppe Garibaldi n° 5 al secondo piano, così composto: cucina, sala, camera da letto con bagno in camera, bagno esterno con ripostiglio, balcone e annessa piccola corte al piano terra. Fa parte di un piccolo condominio composto da numero tre (n.3) appartamenti sprovvisto di ascensore. Internamente l'appartamento si presenta in condizioni quasi discrete; gli infissi e le persiane sono in alluminio mentre i pavimenti sono, in parte, in gres porcellanato ed il resto in marmettoni. Gli impianti tecnologici presenti, al momento del sopralluogo, non sono stati ispezionati per distacco dalla rete elettrica; l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia di alimentazione. Il balcone è da ristrutturare così come il bagno esterno. Le porte ed il portone sono in legno di cui una danneggiata, l'esposizione e l'illuminazione non sono buone così come la raggiungibilità e l'assenza di parcheggio. Le Strutture portanti sono quelle riconducibili all'epoca di costruzione (anteriore all'anno 1942) quindi tetto e solai in legno, gli intonaci interni sono danneggiati da infiltrazioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 794, Sub. 6, Categoria A5, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.973,50



Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona del Centro Storico - Piazza Santa Maria, con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 650,00/mq. ad un massimo di € 950,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire ad ogni pertinenza il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI 10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona di tipo centrale, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che in sede di sopralluogo si è rivelato quasi discreto con necessità di ristrutturazione. La funzionalità degli impianti presenti non è stata possibile accertarla; essi sono sprovvisti di valida dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi. Infine sono state considerate anche le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, per la valutazione del bene de quo, assumere un prezzo unitario identificato in € 650,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2	69,19 mq	650,00 €/mq	€ 44.973,50	100,00%	€ 44.973,50
Valore di stima:					€ 44.973,50

Valore di stima: € 44.973,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Costi/spese per la messa in pristino per gli ambienti ricavati e per i quali non sono stati rinvenuti alcun titolo abilitativo	5000,00	€
--	---------	---

Valore finale di stima: € 39.973,50

Oneri in detrazione

Spese di messa in pristino € 5.000,00

Valore finale dell'immobile

€ 44.973,50 - € 5.000,00 = € 39.730,50 (oltre oneri di legge se dovuti)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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.

Ariccìa, li 10/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA ESPERTO E FISSAZIONE UDIENZA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5 ATTO DI COMPRAVENDITA



- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE DI SEGNI CON PROTOCOLLO
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALL. 7 RISPOSTA UFF. TEC. COMUNE SEGNI
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 8 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL. 9 VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 10 TRASMISSIONE RELAZIONE PARTE ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - ALL. 11 INVIO RELAZIONE AL CUSTODE NOMINATO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 12 INVIO RELAZIONE LEGALE CREDITORE
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALL. 13 ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 14 ESAME DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 15 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - ALL. 16 CATASTO VISURE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALL. 16.1 CATASTO PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALL. 16.2 CATASTO ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - ALL. 17 AG. TERRITORIO NOTE ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 18 AG. TERRITORIO BANCA DATI IMMOBILIARE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2
Appartamento ubicato in Segni (RM) Via Giuseppe Garibaldi n° 5 al secondo piano, così composto: cucina, sala, camera da letto con bagno in camera, bagno esterno con ripostiglio, balcone e annessa piccola corte al piano terra. Fa parte di un piccolo condominio composto da numero tre (n.3) appartamenti sprovvisto di ascensore. Internamente l'appartamento si presenta in condizioni quasi discrete; gli infissi e le persiane sono in alluminio mentre i pavimenti sono, in parte, in gres porcellanato ed il resto in marmittoni. Gli impianti tecnologici presenti, al momento del sopralluogo, non sono stati ispezionati per distacco dalla rete elettrica; l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia di alimentazione. Il balcone è da ristrutturare così come il bagno esterno. Le porte ed il portone sono in legno di cui una danneggiata, l'esposizione e l'illuminazione non sono buone così come la raggiungibilità e l'assenza di parcheggio. Le Strutture portanti sono quelle riconducibili all'epoca di costruzione (antecedente all'anno 1942) quindi tetto e solai in legno, gli intonaci interni sono danneggiati da infiltrazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 794, Sub. 6, Categoria A5, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Allo stato attuale, per quanto riportato sull'Attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica 1 del Comune di Segni in data 06/12/2022 con n. prot. 17124, a seguito di formale richiesta da parte dello scrivente CTU del 55/12/2022 si evince quanto segue: -Il suddetto immobile ricade nel centro storico, (Zona "A" zona di preesistenze storico ambientali) pertanto realizzato in tempi remoti e non databili e quindi legittimato urbanisticamente. (vds all)

Prezzo base d'asta: € 39.973,50



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.973,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Giuseppe Garibaldi 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 794, Sub. 6, Categoria A5, Graffato si	Superficie	69,19 mq
Stato conservativo:	L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere in scadente stato di conservazione; gli impianti tecnici sono presenti ma, a causa del distacco dalla rete elettrica, non è stato possibile verificarne il funzionamento (l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia). Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile necessita di un completo intervento conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Segni (RM) Via Giuseppe Garibaldi n° 5 al secondo piano, così composto: cucina, sala, camera da letto con bagno in camera, bagno esterno con ripostiglio, balcone e annessa piccola corte al piano terra. Fa parte di un piccolo condominio composto da numero tre (n.3) appartamenti sprovvisto di ascensore. Internamente l'appartamento si presenta in condizioni quasi discrete; gli infissi e le persiane sono in alluminio mentre i pavimenti sono, in parte, in gres porcellanato ed il resto in marmittoni. Gli impianti tecnologici presenti, al momento del sopralluogo, non sono stati ispezionati per distacco dalla rete elettrica; l'impianto termico è risultato sprovvisto di caldaia di alimentazione. Il balcone è da ristrutturare così come il bagno esterno. Le porte ed il portone sono in legno di cui una danneggiata, l'esposizione e l'illuminazione non sono buone così come la raggiungibilità e l'assenza di parcheggio. Le Strutture portanti sono quelle riconducibili all'epoca di costruzione (antecedente all'anno 1942) quindi tetto e solai in legno, gli intonaci interni sono danneggiati da infiltrazioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

