

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 176/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 94.304,80	18



INCARICO

All'udienza del 20/05/2024, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it; mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 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 Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1

DESCRIZIONE

L'Abitazione in oggetto è situata al piano primo di un condominio composto da cinque piani, un piano interrato e quattro piani fuori terra, (Allegati dal n. 1 al n.17; Doc. fotografica dal n.1 al n.26). La palazzina dove è situato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è sita nella zona periferica di Colferro sviluppata in prossimità della S.R. n. 609 denominata Strada Regionale Carpinetana, e più precisamente con ingresso su Via Aprilia n. 2 che ne è una traversa.

La palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso da Via Aprilia n. 2 tramite un portone (foto n.1-2), che porta ad un androne nel quale è sito un cancello di ferro (foto n. 2) che collega, tramite una rampa di scale (foto n. 3-4), il Piano terra al Piano interrato (foto n. 5-6-7-8) nel quale risiedono le cantine condominiali (foto n.7-8-9), più precisamente la Cantina n. 23 (foto n. 7-8-9) oggetto della presente perizia di stima.

Dalla porta di accesso da Via Aprilia n. 2 si accede ad un androne dove è posizionata la scala A e un cancello che porta alle cantine condominiali al piano interrato, inoltre ad un'apertura che porta al cortile interno condominiale (Foto n.10), dal quale si accede al secondo androne dove è posizionata la scala B (foto n.11), dalla quale si raggiunge il piano primo dove si ha accesso all'abitazione (foto n.12), oggetto della presente perizia di stima.

L'Abitazione è composta da un Soggiorno, due Camere da Letto, una Cucina con ripostiglio, un Bagno, un Disimpegno ed un Ripostiglio (foto dal n. 13 al n. 26), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 72,60. La Cantina ha una superficie calpestabile di mq. 9,90.

L'unità immobiliare risulta riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub. 22, identificante l'Abitazione, Interno 7 Scala B Piano 1 e la Cantina n. 23 al piano S1, il tutto è censito alla Categoria A/4 classe 3 vani 5 rendita € 258,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5).

È necessario segnalare che l'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti. Nel soggiorno è stato demolito il tramezzo che prima andavano a formare un piccolo vano d'ingresso e nella cucina è stato demolito il tramezzo verso la camera da letto per ampliamento della stessa. (Planimetria di rilievo All. 6)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Antonia Chieppa, nonché dalla visione della documentazione in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e prodotta nei termini, ed esiste continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L'Avvocato Antonia Chieppa non riscontra anomalie nell'esame della pratica.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'unità immobiliare in oggetto situata nel Comune di Colferro (Rm) in Via Aprilia n. 2, e riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub. 22, l'abitazione e la cantina, risulta essere di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, per Atto di compravendita Rogito Dott. Raiti Nicola Rep. n. 10961 del 05.07.1983 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 28.07.1983 al RP. 2345 RG 3095 (All. n. 14).

Si fa presente come già relazionato dal Notaio Niccolò Tiecco, nella sua certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, che l'immobile in oggetto a seguito dell'atto di compravendita Atto Rogito Dott. Raiti Nicola Rep. n. 10961 del 05.07.1983, trasferisce a favore dell'Esecutata l'intero diritto della nuda proprietà.



CONFINI

L'Unità in esame oggetto di esecuzione, al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub. 22, rappresentante l'abitazione al piano primo, e la cantina al piano S1, confina per quanto riguarda l'abitazione con:

A nord con appartamento piano primo Interno 8, a est con appartamento piano primo Interno 3/C, a sud con cortile condominiale, ad ovest con pianerottolo comune, salvo altri;

per quanto riguarda la cantina con:

A nord con cortile condominiale, a est con cantina n. 22, a sud con corridoio comune, ad ovest con cantina n. 24, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno	17,40 mq	21,30 mq	1	21,30 mq	2,83 m	Primo
Letto	10,65 mq	12,50 mq	1	12,50 mq	2,83 m	Primo
Cucina	10,05 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	2,83 m	Primo
Bagno	4,95 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,83 m	Primo
Disimpegno	10,10 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	2,83 m	Primo
Ripostiglio	1,25 mq	1,45 mq	1	1,45 mq	2,83 m	Primo
Letto	18,20 mq	20,65 mq	1	20,65 mq	2,83 m	Primo
Cantina	9,90 mq	11,70 mq	0,45	5,26 mq	2,25 m	Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				90,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub 22 int. 7 Scala B Piano Primo 1, planimetria di rilievo all.ti n. 6-7, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Interrato
•Cantina.....mq. 9,90 (foto n.7-8-9)

Piano Primo



- Soggiorno.....mq. 17,40 (foto n. 13-14-15)
- Disimpegno.....mq. 10,10 (foto n. 16-17)
- Letto.....mq. 10,65 (foto n. 18)
- Cucina.....mq. 10,05 (foto n. 19-20-21)
- Bagno.....mq. 4,95 (foto n. 22-23)
- Ripostiglio.....mq. 1,25 (foto n. 24)
- Letto.....mq. 18,20 (foto n. 25)

Per calpestabili mq. 72,60 di superficie residenziale;
 Per calpestabili mq. 9,90 di cantina;

L'edificio nel quale risiede l'immobile oggetto della presente perizia, ha una struttura portante in cemento armato con muro intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con serrande ed avvolgibili in plastica, le finestre del piano sottotrada sono dotate di grata in ferro; la copertura a falde inclinate è ricoperta con manto di tegole rosse.

L'ingresso al condominio è su Via Aprilia n. 2.

L'immobile è allacciato a tutte le canalizzazioni (fognatura, acquedotto, elettricità, gas).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 19 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano Primo
Dal 07/06/1983 al 05/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 22 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 258,23 Piano Primo
Dal 05/07/1983 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 210, Sub. 22 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 258,23 Piano Primo

Si fa presente come sopra già illustrato che con variazione del 20.06.1983 prot. n. 42116 (vedasi Visura Storica All. 8), l'unità immobiliare distinta al Foglio 9 p.lla 210 sub. 19 diventava l'attuale unità immobiliare esecutata, ovvero l'abitazione distinta al Foglio 9 p.lla 210 sub 22.

Dalle visure storiche del N.C.E.U. in allegato n. 4, riguardante l'unità distinta con il sub. 22, e dalle ulteriori visura storica del sub. 19, originario del sub 22 (allegato n. 8), si evince la continuità storica dell'unità immobiliare derivante dal sub 19, cambiata con variazione del 20.06.1983 prot. n. 42116 (Planimetria in All. 5), diventando l'attuale unità immobiliare esecutata, l'Abitazione distinta nel Comune di Colleferro sez. COL foglio



9 p.lla 210 sub. 22, cat. A/4 classe 3 vani 5 rendita E. 258.23.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	210	22		A4	3	5	89 mq	258,23 €	primo	

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportata al N.C.E.U. al Comune di Colleferro :
- foglio 9 p.lla 210 sub. 22, identificante l'Abitazione Interno 7 Piano 1 Scala B, e la Cantina al piano S1, n. 23, il tutto censito alla categoria A/4 classe 3 vani 5 rendita € 251,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5);

Inoltre i dati indicati in pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. " dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili:
A immobile di proprietà di **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà -sito nel Comune di Colleferro, Via Aprilia n. 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Colleferro foglio 9, part. 210, sub 22, Cat. A/4, vani 5.

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale (planimetria catastale All. n. 5), anche se essa presenta, con lo stato dei luoghi delle piccole difformità interne sopra descritte, in quando un'eventuale variazione catastale può essere effettuata dopo l'eventuale sanatoria delle difformità riscontrate o il ripristino dello stato dei luoghi togliendo le piccole difformità esistenti.

Nessuna nota da segnalare.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Antonia Chieppa, non risulta nulla da segnalare, risulta congrua l'intestazione



del bene in oggetto e la continuità storica nelle trascrizioni

PATTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione Abitativa sita all'interno di un condominio, con accesso dalla rampa della scala comune e con muri in aderenza con altre unità, dovuta al rispetto del regolamento condominiale, e al pagamento delle spese condominiali come da tabella millesimale, il sottoscritto dopo aver richiesto i millesimi dell'appartamento e della cantina, oltre ad eventuali debiti, all'amministratore indicato Dott. Parisi Federico, ha ottenuto risposta in merito con l'indicazione dei millesimi di proprietà e di scala (All. n. 15), ribadisce che comunque l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio ed è dovuta al rispetto a tutte le norme che regolano le abitazioni in condominio definite anche sul regolamento condominiale, oltre al pagamento delle spese condominiali come da millesimi attribuitogli.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato durante il sopralluogo del 12.06.2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un condominio avente accesso da Via Aprilia n. 2, di n. 1 piano seminterrato e n. 4 piani fuori terra, sita al Piano Primo Scala B Int. 7 del suddetto. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio di 36 abitazioni divise in tre scale, e presenta in comune tutte le parti o zone condominiali comuni che permettono la vivibilità e il raggiungimento dell'immobile, anche se non esiste in atti al N.C.E.U. un elaborato planimetrico che le individua graficamente, esse sono stabilite nel regolamento condominiale e riguardano la corte esterna e gli spazi comuni con le altre unità facenti parte dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato non risulta soggetto a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: in c.a.
- Struttura : in cemento armato con pilastri di varie dimensioni;
- Tamponature: in muratura di blocchetti cavi di cemento come riportato nel certificato di collaudo ed intonacate sia interno che esterno;
- Esposizione: (Est.- Sud – Ovest - Nord)
- Altezza interna utile: mt 2,85 per l'abitazione al Piano Primo; mt. 2,25 per la Cantina al Piano Sottostrada primo;
- Tramezzi: realizzati in laterizi forati;
- Solai:in latero-cemento;



- Copertura: Solaio in c.a. con falde inclinate;
- Manto di copertura: in laterizio;
- Pareti esterne ed interne: Esterne intonacate e tinteggiate, interne tinteggiate;
- Soffitti: Intonacati e tinteggiati;
- Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica;
- Rivestimenti: Bagno rivestimento su tutte le pareti (foto n. 22-23) – Cucina rivestimento su tutte le pareti ad un'altezza di 1,80 m (foto n. 19-21);
- Infissi esterni ed interni: Le finestre sono nuove, in legno con doppio vetro nel soggiorno e nella camera da letto. Le restanti finestre del bagno, cucina e camera da letto sono a vetro singolo. Infissi esterni con avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è in legno tamburato e le porte interne in legno tamburate ed una porta a scrigno di accesso al disimpegno.
- Dotazioni condominiali: Locale Cantina n. 23;
- Impianto elettrico: Sfilabile con quadro elettrico settoriale (foto n.26);
- Idrico: completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas metano (foto n. 24) e n. 5 terminali radianti in ghisa (foto n. 15-16-17-18-22);
- Sanitari: Piano Primo, Bagno composto da vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con rivestimento in piastrelle su tutte le pareti per un'altezza di 2,00 m (foto n. 22-23), con ingresso dal disimpegno.
- Gas: allacciato alla rete pubblica, metano;
- Citofono: presente;
- Allarme : non presente;
- Smaltimento delle acque reflue: allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile durante il sopralluogo del 12.06.2024, è stato trovato occupato dal Sig.r **** Omissis ****, in qualità di conduttore dell'immobile in forza di contratto di affitto del 19/03/2024 (copia contratto All. n. 12), registrato a Roma 2 in data 18/04/2024, al n. 5051, serie 3T, e valevole per quattro anni dal 15/03/2024 al 14/03/2028, prorogabile alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo, prorogato di ulteriori quattro anni, per un canone annuo pari ad € 4.800,00 da corrispondere in due rate semestrali uguali anticipate di Euro 2400, si fa presente che il contratto è stato registrato prima della trascrizione del Pignoramento n. 1827 trascritto a Roma 2 il 06/05/2024, al n. particolare 1827, ma dopo la notifica dell'atto di Pignoramento che risulta essere del 30/03/2024.

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1983 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Nicola Raiti	05/07/1983	10961	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	28/07/1983	3095	2345
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 13, non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento, inoltre nell'atto di provenienza (trascrizione All. n. 14), Notaio Raiti Nicola del 05.07.1983 rep. n. 10961, si evince l'acquisto dell'immobile già identificato al foglio 9 p.lla 210 sub 22, cambiato con variazione presentata all'UTE di Roma il 20 giugno 1983 prot. 42116, diventando così l'attuale unità immobiliare esecutata, l'Abitazione distinta al foglio 9 p.lla 210 sub 22 (Planimetria in All. 5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 07/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Venezia - Mestre il 06/02/2019
Reg. gen. 454 - Reg. part. 56
Importo: € 20.217,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19.377,44
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 28/07/2016
N° repertorio: 1801



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PALIANO il 01/04/2019
Reg. gen. 1403 - Reg. part. 201
Importo: € 55.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 48.527,94
Rogante: Tribunale di Frosinone
Data: 02/07/2014
N° repertorio: 7859

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Velletri il 06/05/2024
Reg. gen. 2422 - Reg. part. 1827
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, in allegato n. 13.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui risiede l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, poco fuori il Centro Storico di Colleferro, nello specifico con destinazione P.R.G. Zona "B2" zona di Completamento a prevalente destinazione residenziale".

La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04:

- Secondo la Tavola A del vigente P.T.P.R., l'immobile si trova in Zona "Paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".
- Secondo la Tavola B del vigente P.T.P.R., l'immobile si trova in Zona "Insediamenti urbani Storici e relativa fascia di rispetto";

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al Comune di Colleferro è scaturito che la realizzazione del suddetto condominio sito a Colleferro in Via Aprilia n. 2, è da attribuirsi a data antecedente l'anno 1950. In data 11.04.1953, infatti, veniva rilasciata Licenza Edilizia n. 30 prot. 2664 (All. 9) per il progetto della realizzazione di un ulteriore piano del fabbricato condominiale esistente, e precisamente la realizzazione



del terzo piano in sopralzo dei due già esistenti più interrato, con conseguente realizzazione della copertura a tetto, nella pratica è stato reperito il certificato di collaudo redatto dall'Ingegnere Vincenzo Vittori (All. 10), e relativo certificato di abitabilità degli immobili realizzati con la sopraelevazione (All. n. 11).

Di tale progetto di sopraelevazione è presente anche il grafico di progetto ma come il collaudo è riferito al solo piano terzo, non vi è riportata la graficizzazione degli appartamenti sottostanti, per cui si è ritenuto non utile allegarlo alla presente relazione, comunque si fa presente che tale immobile è stato realizzato negli anni dal 1939 al 1945 come riportato sul sito "Città Morandiana.it" dall'Ing. Morandi ed è presente nell'archivio multimediale città Morandiana di Colleferro, ove si reperiscono documentazioni fotografiche dell'epoca e raster di tavole progettuali relative solo al terzo piano con prospetti che si allegano in allegato n. 16.

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.

In Considerazione che non si è reperito il grafico di progetto del piano primo dell'immobile, ma che comunque è ben certa la sua costruzione avvenuta in epoca antecedente il 1950, edificio in seguito sopraelevato con regolare licenza del 1953, per cui si può affermare che risultano regolari anche i piani sottostanti alla sopraelevazione, e si può prendere a riscontro con quanto oggi risulta sui luoghi la planimetria del primo accatastamento datata 20/06/1983.

Dal riscontro effettuato con la planimetria catastale e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità interne già descritte in precedenza, nel soggiorno sono stati demoliti due tramezzi che prima andavano a formare un piccolo vano ingresso. Il tramezzo che divideva la Cucina e la prima Camera da Letto è stato spostato così da realizzare un piccolo ripostiglio interno alla Cucina grazie alla rientranza dovuta allo spigolo esterno del fabbricato.

Sarà necessario per sanare tali difformità interne riscontrate la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria art.lo 6 bis comma 5 D.P.R. 380/01 per la sanatoria o ripristino delle piccole difformità interne realizzate in difformità di quanto approvato, con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00, ed una spesa circa di €. 2.500,00 per pratica edilizia e variazione catastale compresi oneri di legge, il tutto per un importo complessivo pari a € 3.500,00.

Per cui si ritiene commerciabile l'unità immobiliare oggetto d'Esecuzione con l'obbligo della presentazione di una CILA a sanatoria ai sensi dell'art.lo 6 bis comma 5 DPR 380/01, per sanare le piccole difformità interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un condominio avente accesso da Via Aprilia n. 2, di n. 1 piano seminterrato e n. 4 piani fuori terra, sita al Piano Primo della scala B Int. 7 del suddetto. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un condominio di 36 abitazioni divise in tre scale A-B-C, e presenta in comune tutte le parti o zone condominiali comuni che permettono la vivibilità e il raggiungimento dell'immobile, anche se non esiste in atti un elaborato planimetrico che le individua, ma sicuramente esso sono stabilite nel regolamento condominiale.

il sottoscritto dopo aver richiesto i millesimi dell'appartamento e della cantina, oltre ad eventuali debiti, all'amministratore indicato Dott. Parisi Federico, ha ottenuto risposta in merito con l'indicazione dei millesimi di proprietà e di scala (All. n. 15), che sono pari a millesimi di proprietà 23,64, e millesimi di scala 62,40, la cantina è ricompresa nei millesimi di proprietà, inoltre si riscontra anche un debito verso il condominio le quote ordinarie del 2024, con termine pagamento 3° rata del 01/09/2024, per un importo pari ad Euro 168,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1
L'Abitazione in oggetto è situata al piano primo di un condominio composto da cinque piani, un piano interrato e quattro piani fuori terra, (Allegati dal n. 1 al n.17; Doc. fotografica dal n.1 al n.26). La palazzina dove è situato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è sita nella zona periferica di Colferro sviluppatasi in prossimità della S.R. n. 609 denominata Strada Regionale Carpinetana, e più precisamente con ingresso su Via Aprilia n. 2 che ne è una traversa. La palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso da Via Aprilia n. 2 tramite un portone (foto n.1-2), che porta ad un androne nel quale è sito un cancello di ferro (foto n. 2) che collega, tramite una rampa di scale (foto n. 3-4), il Piano terra al Piano interrato (foto n. 5-6-7-8) nel quale risiedono le cantine condominiali (foto n.7-8-9), più precisamente la Cantina n. 23 (foto n. 7-8-9) oggetto della presente perizia di stima. Dalla porta di accesso da Via Aprilia n. 2 si accede ad un androne dove è posizionata la scala A e un cancello che porta alle cantine condominiali al piano interrato, inoltre ad un'apertura che porta al cortile interno condominiale (Foto n.10), dal quale si accede al secondo androne dove è posizionata la scala B (foto n.11), dalla quale si raggiunge il piano primo dove si ha accesso all'abitazione (foto n.12), oggetto della presente perizia di stima. L'Abitazione è composta da un Soggiorno, due Camere da Letto, una Cucina con ripostiglio, un Bagno, un Disimpegno ed un Ripostiglio (foto dal n. 13 al n. 26), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 72,60. La Cantina ha una superficie calpestabile di mq. 9,90. L'unità immobiliare risulta riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub. 22, identificante l'Abitazione, Interno 7 Scala B Piano 1 e la Cantina n. 23 al piano S1, il tutto è censito alla Categoria A/4 classe 3 vani 5 rendita € 258,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti. Nel soggiorno è stato demolito il tramezzo che prima andavano a formare un piccolo vano d'ingresso e nella cucina è stato demolito il tramezzo verso la camera da letto per ampliamento della stessa. (Planimetria di rilievo All. 6)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 22, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 97.804,80
La stima dell'immobile dovrà essere riferita al diritto messo in vendita dall'Esecuzione immobiliare ossia 1/1 del diritto di Nuda Proprietà in capo all'Esecutata Sig.ra**** Omissis ****, in quanto l'immobile risulta di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****, da ricerche effettuate al fine di verificare se i due usufruttuari con diritto di accrescimento siano in vita, risulta che la Sig.ra **** Omissis **** risulta



essere deceduta in data 01/04/2020, mentre il Signor **** Omissis **** risulta essere ancora in vita (Certificati in All. n. 17), per cui ad oggi considerato il diritto di accrescimento, titolare dell'intero usufrutto dell'immobile.

Per cui la stima dell'immobile sarà effettuata valutando il suo intero valore di mercato come si trattasse di piena proprietà per poi in base alla tabella per calcolare il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà, prendendo in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti 93-94) si può verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto 10% e nuda proprietà 90%. Il coefficiente si desume dalla tabella – approvata con decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 21 dicembre 2023, in G.U. n. 302 del 29.12.2023 – allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Per cui il valore della NUDA PROPRIETA' dell'immobile verrà dato dal suo valore di mercato decurtato del 10% del valore dell'usufrutto.

Valore di mercato

Il criterio di stima da adottare per la valutazione di mercato dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del grado di rifinitura, dello stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione dell'immobile sito nella zona centrale di Colleferro a ridosso della SR 609 via Carpinetana.

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Nella valutazione che segue, il prezzo unitario di stima è scaturito tenendo conto dei seguenti fatti significativi:

- l'insieme delle valutazioni riscontrate presso tre importanti Agenzie Immobiliari dei dintorni dell'immobile, per immobili simili a quelli in oggetto, ed il riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, per un prezzo riconducibile a 1.300,00 €/mq;
- il particolare momento di mercato immobiliare;
- l'epoca della costruzione (che si è protratta dal 1950);

Pertanto e per le considerazioni fatte, ritenendo congruo di applicare una riduzione del prezzo a mq di superficie pari al 8%, in base alla Superficie Ragguagliata, per cui si applicherà un valore di mercato pari ad 1196€/mq, arrotondati ad 1200€/mq.

La stima effettuata rappresenta il valore di mercato dell'immobile, ma il valore richiesto di stima è quello della Nuda Proprietà, per cui è necessario procedere alla detrazione del 10% calcolato in base agli anni dell'usufruttuario come sopra illustrato, per separare il valore dell'Usufrutto da quello della piena proprietà ed avere il valore della Nuda Proprietà.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1	90,56 mq	1.200,00 €/mq	€ 108.672,00	90,00%	€ 97.804,80
				Valore di stima:	€ 97.804,80

Valore di stima: € 97.804,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€

Valore finale di stima: € 94.304,80

Spese in deprezzamento

Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere alla sanatoria delle difformità riscontrate, perciò sono da detrarre le spese necessarie alla C.I.L.A. art.lo 6 bis comma 5 DPR 380/01 per la sanatoria o ripristino delle piccole difformità interne rimaste, in difformità del progetto approvato, che si stimano circa in € 1.000,00 sanzione amministrativa, € 2.500,00 per pratica edilizia e variazione catastale compreso oneri di legge, il tutto per un importo complessivo pari a € 3.500,00.

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.

Velletri, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1
L'Abitazione in oggetto è situata al piano primo di un condominio composto da cinque piani, un piano interrato e quattro piani fuori terra, (Allegati dal n. 1 al n.17; Doc. fotografica dal n.1 al n.26). La palazzina dove è situato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è sita nella zona periferica di Colferro sviluppatasi in prossimità della S.R. n. 609 denominata Strada Regionale Carpinetana, e più precisamente con ingresso su Via Aprilia n. 2 che ne è una traversa. La palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Stima, ha accesso da Via Aprilia n. 2 tramite un portone (foto n.1-2), che porta ad un androne nel quale è sito un cancello di ferro (foto n. 2) che collega, tramite una rampa di scale (foto n. 3-4), il Piano terra al Piano interrato (foto n. 5-6-7-8) nel quale risiedono le cantine condominiali (foto n.7-8-9), più precisamente la Cantina n. 23 (foto n. 7-8-9) oggetto della presente perizia di stima. Dalla porta di accesso da Via Aprilia n. 2 si accede ad un androne dove è posizionata la scala A e un cancello che porta alle cantine condominiali al piano interrato, inoltre ad un'apertura che porta al cortile interno condominiale (Foto n.10), dal quale si accede al secondo androne dove è posizionata la scala B (foto n.11), dalla quale si raggiunge il piano primo dove si ha accesso all'abitazione (foto n.12), oggetto della presente perizia di stima. L'Abitazione è composta da un Soggiorno, due Camere da Letto, una Cucina con ripostiglio, un Bagno, un Disimpegno ed un Ripostiglio (foto dal n. 13 al n. 26), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 72,60. La Cantina ha una superficie calpestabile di mq. 9,90. L'unità immobiliare risulta riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.la 210 sub. 22, identificante l'Abitazione, Interno 7 Scala B Piano 1 e la Cantina n. 23 al piano S1, il tutto è censito alla Categoria A/4 classe 3 vani 5 rendita € 258,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti. Nel soggiorno è stato demolito il tramezzo che prima andavano a formare un piccolo vano d'ingresso e nella cucina è stato demolito il tramezzo verso la camera da letto per ampliamento della stessa. (Planimetria di rilievo All. 6)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 22, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui risiede l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, poco fuori il Centro Storico di Colferro, nello specifico con destinazione P.R.G. Zona "B2" zona di Completamento a prevalente destinazione residenziale". La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04: •Secondo la Tavola A del vigente P.T.P.R., l'immobile si trova in Zona "Paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto". •Secondo la Tavola B del vigente P.T.P.R., l'immobile si trova in Zona "Insediamenti urbani Storici e relativa fascia di rispetto";

Prezzo base d'asta: € 94.304,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 176/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.304,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Aprilia 2, scala B, interno 7, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 210, Sub. 22, Categoria A4	Superficie	90,56 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato durante il sopralluogo del 12.06.2024 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>L'Abitazione in oggetto è situata al piano primo di un condominio composto da cinque piani, un piano interrato e quattro piani fuori terra, (Allegati dal n. 1 al n.17; Doc. fotografica dal n.1 al n.26). La palazzina dove è situato l'immobile oggetto della presente perizia di stima, è sita nella zona periferica di Colleferro sviluppata in prossimità della S.R. n. 609 denominata Strada Regionale Carpinetana, e più precisamente con ingresso su Via Aprilia n. 2 che ne è una traversa. La palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, ha accesso da Via Aprilia n. 2 tramite un portone (foto n.1-2), che porta ad un androne nel quale è sito un cancello di ferro (foto n. 2) che collega, tramite una rampa di scale (foto n. 3-4), il Piano terra al Piano interrato (foto n. 5-6-7-8) nel quale risiedono le cantine condominiali (foto n.7-8-9), più precisamente la Cantina n. 23 (foto n. 7-8-9) oggetto della presente perizia di stima. Dalla porta di accesso da Via Aprilia n. 2 si accede ad un androne dove è posizionata la scala A e un cancello che porta alle cantine condominiali al piano interrato, inoltre ad un'apertura che porta al cortile interno condominiale (Foto n.10), dal quale si accede al secondo androne dove è posizionata la scala B (foto n.11), dalla quale si raggiunge il piano primo dove si ha accesso all'abitazione (foto n.12), oggetto della presente perizia di stima. L'Abitazione è composta da un Soggiorno, due Camere da Letto, una Cucina con ripostiglio, un Bagno, un Disimpegno ed un Ripostiglio (foto dal n. 13 al n. 26), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 72,60. La Cantina ha una superficie calpestabile di mq. 9,90. L'unità immobiliare risulta riportata al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 210 sub. 22, identificante l'Abitazione, Interno 7 Scala B Piano 1 e la Cantina n. 23 al piano S1, il tutto è censito alla Categoria A/4 classe 3 vani 5 rendita € 258,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5). È necessario segnalare che l'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti. Nel soggiorno è stato demolito il tramezzo che prima andavano a formare un piccolo vano d'ingresso e nella cucina è stato demolito il tramezzo verso la camera da letto per ampliamento della stessa. (Planimetria di rilievo All. 6)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

