

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Salomone Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 232/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
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	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 232/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.462,37	16

All'udienza del 07/01/2022, il sottoscritto Arch. Salomone Luigi, con studio in Vie Della Croce ,13 - 00036 - Palestrina (RM), email luigi.salomone@tiscali.it, PEC l.salomone@pec.archrm.it, Tel. 338 1223872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1

APPARTAMENTO, concesso in in proprietà superficiaria per 99 anni, parte di un fabbricato in Convenzione nell'ambito del Piano di Zona 167/62 comparto Rb3 in località Colle Noce nel Comune di San Cesareo (già territorio del comune di Zagarolo) con accesso da via Angelo Celli ,2/C tramite la Scala A, int.1, composto da soggiorno, angolo cottura,due camere,due bagni,disimpegno, balcone.L'area in cui ricade è urbanizzata , sono presenti aree a parcheggio e a verde pubblico, sono presenti altri edifici residenziali e locali commerciali ; nelle vicinanze è presente un centro commerciale.All'appartamento è strettamente connesso al piano S1 del fabbricato il garage int. 23, come da atto di assegnazione di porzione immobiliare convenzionata con il comune di San Cesareo, pertanto è formante lotto unico con l'unità abitativa ed unico valore , come da determinazione del prezzo di cessione da parte del comune stesso.Il locale garage, con accesso da via Anna Heid,snc tramite strada comunale, int. 23 è composto da locale unico.

Fanno parte dell'insieme di cessione anche le superfici di incidenza condominiale per Mq 24,97

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1

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 superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Abitazione su proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

l'appartamento confina con il corridoio condominiale,vano scala A,appartamento interno 2 della scala A ed appartamento interno 5 della scala B;

Il garage(box) confina sull'ingresso con pista di manovra condominiale,garage n. 22 e posto auto n. 1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,40 mq	71,30 mq	1,00	71,30 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	1
Box	16,90 mq	17,10 mq	0,55	9,41 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				83,54 mq		
Incidenza condominiale:				24,97	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai sensi dell'art. 14 della Convenzione le superficie convenzionale di vendita è stata determinata in Mq 104,40 che è formata dalla superficie utile dell'alloggio,dalla superficie degli accessori annessi all'alloggio compresa la superficie per le autorimesse di pertinenza dell'organismo abitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/02/1997 al 26/09/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 112 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 15.88.74 Reddito dominicale € 1.025,64 Reddito agrario € 492,31
Dal 26/09/2000 al 03/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 945 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 13.95.74 Reddito dominicale € 901,05 Reddito agrario € 432,50
Dal 03/11/2000 al 24/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 950 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 13.13.54 Reddito dominicale € 847,98 Reddito agrario € 407,03
Dal 24/11/2000 al 29/03/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 957 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 10.41.08 Reddito dominicale € 672,09 Reddito agrario € 322,60
Dal 29/03/2001 al 30/07/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 989 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 10.15.43 Reddito dominicale € 655,53 Reddito agrario € 314,66
Dal 30/07/2001 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1010 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.89.10 Reddito dominicale € 122,08 Reddito agrario € 58,60
Dal 27/09/2001 al 16/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1010 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.89.10 Reddito dominicale € 122,08 Reddito agrario € 58,60
Dal 16/03/2003 al 21/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1060 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1.73.99 Reddito dominicale € 112,32 Reddito agrario € 53,91
Dal 21/02/2005 al 06/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1117 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.13.30 Reddito dominicale € 8,59

		Reddito agrario € 4,12
Dal 06/05/2005 al 24/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1117 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.13.30 Reddito dominicale € 8,59 Reddito agrario € 4,12
Dal 06/05/2005 al 24/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1117 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie (ha are ca) 00.13.30 Reddito dominicale € 8,59 Reddito agrario € 4,12
Dal 06/05/2005 al 26/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1175 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.13.30
Dal 24/09/2009 al 26/05/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 33, Part. 1175 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.13.30
Dal 26/05/2016 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1175, Sub. 50 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 Superficie catastale 18,00 mq Rendita € 30,57 Piano S1
Dal 26/05/2016 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 33, Part. 1175, Sub. 10 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 76,00 mq Rendita € 309,87 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1175	10		A2	2	vani 4	76,00 mq	309,87 €	1	
	33	1175	50		C6	3	16	18,00 mq	30,57 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

la documentazione e gli Atti del procedimento sono in conformità a l'art. 567,2°co.

PATTI

non risultano atti relativi a locazioni in atto l'alloggio è occupato dai proprietari. il locale garage box è utilizzato dai proprietari come deposito materiali vari della casa

STATO CONSERVATIVO

l'alloggio è sufficientemente conservato, necessita di piccole manutenzioni ordinarie è in uso ai proprietari

PARTI COMUNI

l'alloggio è inserito in un complesso condominiale ed ha in comune con esso le parti condominiali quali scale di accesso ai vari piani, androni di ingresso, spazi pertinenziali, rampe di manovra nei locali garage, etc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

come si evince dal certificato rilasciato dal comune di San Cesareo, n. 62 del del 02/05/2022, prot. 9201 l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa di ns interesse ricade nel comparto edificatori Rb3 del Piano di Zona 167 - Colle Noce; nell'ambito del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente, è assoggettata al Vincolo di cui all'art. 46 delle NTA (beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) beni di cui all'art. 134, lett.c) e 142, lett.m) del Dlgs 42/04. Dal certificato non risultano altri vincoli, l'area non è gravata da demanio civico

(l'eventuale demanio civico sarebbe risultato nel PTPR e quindi riportato nel certificato, infatti tale vincolo e fra quelli di cui all'art. 134, lett. c) e 142, lett.h) del Dlgs 42/04 che ove esistente, risulterebbe come contenuto fra i vincoli riportati nel piano paesistico, e quindi riportato nel certificato urbanistico rilasciato dal comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte in compendio immobiliare è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato con i solaio in latero cemento ed ha una esposizione Nord-Sud; il compendio di ns interesse volge a Sud; la copertura del fabbricato è a tetto anche essa in struttura di cemento armato e solaio in laterocemento rivestita con tegole laterizie; l'altezza utile del piano è di ml 2,70; le pareti interne ed esterne sono in mattoni forati di laterizio quelle interne intonacate e tinteggiate e quelle esterne rivestite a cortina con alcune partiture intonacate; i pavimenti interni sono in gres ceramico come pure i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici e dell'angolo cottura;

Gli infissi interni sono costituiti da bussole in legno mordentato tamburate, il portoncino di ingresso all'alloggio

e del tipo blindato, gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno e finestre in legno dotate di vetrocamenta;

L'accesso all'alloggio, sito al 1° piano è servito da una scala condominiale che immette in un corridoio condominiale e sui cui affacciano vari alloggi, la scala è rivestita in marmo, il corridoio è pavimetao in gres ceramico;

L'alloggio è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico funzionante, di impianto di scarico funzionante; i servizi idrico,fognario,elettrico e del gas sono pubblici; L'androne condominiale da cui accede l'appartamento affaccaia su via Angelo Celli, 2/C -Scala A . L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimetato a gas metano. il locale garage ha l'altezza utile del piano è di ml 2,60; le pareti interne sono in cemento a facciavista e tinteggiate come pure il soffitto ; il pavimento è in cemento levigato

Gli infissi sono costituiti da una seranda basculante in lamiera zincata , il locale èdotato di impianto elettrico.

L'accesso al garage sito al piano interrato è servito da una fascia di manovra condominiale con ingresso dalla strada pubblica, via Anna Heid , snc.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debottori con una figlia. all'atto del sopralluogo nell'alloggio vi era presente anche il cane.

il locale garage è utilizzato dai proprietari come deposito di materiali di sgombero della casa

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1997 al 27/09/2001	**** Omissis ****	regolarizzaione società di fatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Roberto Labate	17/02/1997	155498	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/03/1997	7496	4849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2001 al 06/05/2005	**** Omissis ****	cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cinotti Nicola	27/09/2001	99255	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/10/2001	39253	27396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2005 al 20/10/2010	**** Omissis ****	atto amministrativo-concessione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di San Cesareo	06/05/2005	395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/05/2005	34677	19527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	scrittura privata-assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Manara Massimo	20/10/2010	73468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/11/2010	64314	37054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2010	**** Omissis ****	scrittura privata - assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MASSIMO MANARA	20/10/2010	73468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/11/2010	64314	37054
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	03/11/2010	31251	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

non esistono atti successivi al pignoramento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 25/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **regolamento di condominio** derivante da atto pubblico notarile

Iscritto a Roma 2 il 23/04/2010

Reg. gen. 25821 - Reg. part. 14870

Quota: 1/1

Importo: € 1,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: NOTAIO UNGARI TRASATTI GIOVANNI

Data: 29/03/2010

N° repertorio: 44365

N° raccolta: 24057

Note: TRATTASI DI REGOLEMNTO DI CONDOMINIO

- **IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE MUTUO** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

Iscritto a ROMA 2 il 05/11/2010

Reg. gen. 64315 - Reg. part. 15343

Quota: 1/2

Importo: € 62.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 25.000,00

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: NOTAIO MASSIMO MANARA

Data: 20/10/2010

N° repertorio: 73469

N° raccolta: 18125

Note: l'ipoteca volontaria 1/1 è sul diritto di proprietà superficaria

- **ATTO ESECUTVO CAUTELARE ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ROMA 2 il 28/06/2021

Reg. gen. 35976 - Reg. part. 25864

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

come si evince dal certificato rilasciato dal comune di San Cesareo, n. 62 del del 02/05/2022, prot. 9201 l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa di ns interesse ricade nel comparto edificatori Rb3 del Piano di Zona 167 - Colle Noce; nell'ambito del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente è assoggetata al Vicolo di cui all'art. 46 delle NTA (beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) beni di cui all'art. 134,lett.c) e 142,lett.m) del Dlgs 42/04.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare di ns interesse è ubicato nell'ambito di un Piano di Zona 167 di edilizia economica e popolare, nel Comune di San Cesareo in località Colle Noce ed in particolare e nel Comparto "Rb3", edificato sul F. 33 e part. 1175 concessa in diritto di superficie alla Soc. Cooperativa Edilizia CORDELIA srl che lo ha edificato con Permesso di Costruire n. 16 del 06/05/2005; e successive variante P.di C. n. 64 del 20/05/2009 e P.di C. n. 103 del 25/09/2009.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato certificato di agibilità n. 430/2010 del 22/01/2010.

Il compendio di ns interesse risulta conforme agli elaborati progettuali approvati salvo lievi variazioni interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'esistenza di dette dichiarazioni è stata rilevata dal certificato di agibilità e dall'atto di assegnazione dell'unità abitativa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 219,00

risultano arretrati sui canoni condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1

APPARTAMENTO, concesso in in proprietà superficaria per 99 anni, parte di un fabbricato in Convenzione nell'ambito del Piano di Zona 167/62 comparto Rb3 in località Colle Noce nel Comune di San Cesareo (già territorio del comune di Zagarolo) con accesso da via Angelo Celli ,2/C tramite la Scala A, int.1, composto da soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni, disimpegno, balcone. L'area in cui ricade è urbanizzata , sono presenti aree a parcheggio e a verde pubblico, sono presenti altri edifici residenziali e locali commerciali ; nelle vicinanze è presente un centro commerciale. All'appartamento è strettamente connesso il al piano S1 del fabbricato il garage int. 23, come da atto di assegnazione di porzione immobiliare convenzionata con il comune di San Cesareo, pertanto è formante lotto unico con l'unità abitativa ed unico valore , come da determinazione del prezzo di cessione da parte del comune stesso. Il locale garage, con accesso da via Anna Heid, snc tramite strada comunale, int. 23 è composto da locale unico. Fanno parte dell'insieme di cessione anche le superfici di incidenza condominiale per Mq 24,97

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 50, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Abitazione su proprietà superficaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 131.720,43

l'appartamento ha un valore complessivo integrale riferito ad una superficie convenzionale costituita dalla superficie utile dell'alloggio, dalla superficie degli accessori annessi all'alloggio compresa la superficie per le autorimesse di pertinenza dell'organismo abitativo , trattandosi di assegnazione di porzione di immobile in convenzione con il comune di San Cesareo in diritto di superficie per 99 anni con la proprietà rimanente in carico comune. Il corrispettivo della assegnazione è stato fissato in conformità a quanto disposto dal contratto di convenzione , stipulato fra il comune di San Cesareo e la Cooperative Edilizia CORDELIA srl , assegnataria dell'area edificabile e realizzatrice del fabbricato. Convenzione stipulata con atto pubblico amministrativo Rep. 395 del 06/05/2005 dal Segretario comunale Dr. Alfonso Migliore e registrata alla A.E. di Palestrina il 26/05/2005 al n. 658 - S1 e trascritta alla Conservatoria R.I. di Roma 2 il 28/05/2005 n. 19527 di formalità.

Come disposto dall'art. 14 della convenzione il prezzo di cessione è riferito ad una superficie convenzionale costituita dalla superficie utile dell'alloggio, dalla superficie degli accessori annessi all'alloggio compresa la superficie per le autorimesse di pertinenza dell'organismo abitativo.

Il prezzo massimo di cessione viene determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 14 della convenzione pertanto è stato richiesto al comune di San Cesareo con nota del 11/05/2022 di

determinare tale prezzo e con nota del 02/08/2022, prot.9201 il responsabile del settore Edilizia Residenziale Pubblica ha comunicato il prezzo massimo di cessione del compendio immobiliare che è pari ad € 131.720,43(centotrentunomilasettecentoventi//43)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1	104,40 mq	0,00 €/mq	€ 131.720,43	100,00%	€ 131.720,43
Valore di stima:					€ 131.720,43

Valore di stima: € 131.720,43

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Spese condominiali insolute	219,00	€

Valore finale di stima: € 111.462,37

l'appartamento ha un valore complessivo integrale riferito ad una superficie convenzionale costituita dalla superficie utile dell'alloggio,dalla superficie degli accessori annessi all'alloggio compresa la superficie per le autorimesse di pertinenza dell'organismo abitativo ,trattandosi di assegnazione di porzione di immobile in convenzione con il comune di San Cesareo in diritto di superficie per 99 anni con la proprietà rimanente in carico comune. Il corrispettivo della assegnazione è stato fissato in conformità a quanto disposto dal contratto di convenzione , stipulato fra il comune di San Cesareo e la Cooperative Edilizia CORDELIA srl ,assegnataria dell'area edificabile e realizzatrice del fabbricato. Convenzione stipulata con atto pubblico amministrativo Rep. 395 del 06/05/2005 dal Segretario comunale Dr. Alfonso Migliore e registrata alla A.E. di Palestrina il 26/05/2005 al n. 658 - S1 e trascritta alla Conservatoria R.I. di Roma 2 il 28/05/2005 n. 19527 di formalità.

Come disposto dall'art. 14 della convenzione il prezzo di cessione è riferito ad una superficie convenzionale costituita dalla superficie utile dell'alloggio,dalla superficie degli accessori annessi all'alloggio compresa la superficie per le autorimesse di pertinenza dell'organismo abitativo.

Il prezzo massimo di cessione viene determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 14 della convenzione pertanto è stato richiesto al comune di San Cesareo con nota del 11/05/2022 di determinare tale prezzo e con nota del 02/08/2022, prot.9201 il responsabile del settore Edilizia Residenziale Pubblica ha comunicato il prezzo massimo di cessione del compendio immobiliare che è pari ad € 131.720,43(centotrentunomilasettecentoventi//43)

Pertanto come previsto dalla Convenzione di assegnazione in diritto di superficie dell'intervento edificatorio il prezzo massimo di cessione è stato determinato dal comune di San Cesareo come innanzi riportato deprezzato per rischio assunto per mancata garanzia, per lo stato di uso e manutenzione.

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.

Palestrina, li 05/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Salomone Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto assegnazione alloggio
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - convenzione comune-cooperativa edilizia
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - permessi di costruire-certificato agibilità
- ✓ N° 3 Certificato destinazione urbanistica - cert.D.U.-prezzo cessione- usi civici
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato di fatto
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota amm.re condominio
- ✓ Altri allegati - ricevute trasmissione atti alle apri

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1
APPARTAMENTO, concesso in in proprietà superficaria per 99 anni, parte di un fabbricato in Convenzione nell'ambito del Piano di Zona 167/62 comparto Rb3 in località Colle Noce nel Comune di San Cesareo (già territorio del comune di Zagarolo) con accesso da via Angelo Celli ,2/C tramite la Scala A, int.1, composto da soggiorno, angolo cottura,due camere,due bagni,disimpegno, balcone.L'area in cui ricade è urbanizzata , sono presenti aree a parcheggio e a verde pubblico, sono presenti altri edifici residenziali e locali commerciali ; nelle vicinanze è presente un centro commerciale.All'appartamento è strettamente connesso il al piano S1 del fabbricato il garage int. 23, come da atto di assegnazione di porzione immobiliare convenzionata con il comune di San Cesareo, pertanto è formante lotto unico con l'unità abitativa ed unico valore , come da determinazione del prezzo di cessione da parte del comune stesso.Il locale garage, con accesso da via Anna Heid,snc tramite strada comunale, int. 23 è composto da locale unico. Fanno parte dell'insieme di cessione anche le superfici di incidenza condominiale per Mq 24,97
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 50, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1), Abitazione su proprietà superficaria (1/1)
Destinazione urbanistica: come si evince dal certificato rilasciato dal comune di San Cesareo, n. 62 del del 02/05/2022,prot. 9201 l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità abitativa di ns interesse ricade nel comparto edificatori Rb3 del Piano di Zona 167 - Colle Noce; nell'ambito del PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) vigente è assoggetata al Vicolo di cui all'art. 46 delle NTA (beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto) beni di cui all'art. 134,lett.c) e 142,lett.m)del Dlgs 42/04.

Prezzo base d'asta: € 111.462,37

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.462,37

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	San Cesareo (RM) - via Angelo Celli 2/C - via Anna Heid, snc , scala A, interno 1-23, piano 1-S1		
Diritto reale:	Proprietà superficaria Abitazione su proprietà superficaria	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 10, Categoria A2 - Fg. 33, Part. 1175, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	104,40 mq
Stato conservativo:	l'alloggio è sufficientemente conservato, necessita di piccole manutenzioni ordinarie è in uso ai proprietari		
Descrizione:	<p>APPARTAMENTO, concesso in in proprietà superficaria per 99 anni, parte di un fabbricato in Convenzione nell'ambito del Piano di Zona 167/62 comparto Rb3 in località Colle Noce nel Comune di San Cesareo (già territorio del comune di Zagarolo) con accesso da via Angelo Celli ,2/C tramite la Scala A, int.1, composto da soggiorno, angolo cottura,due camere,due bagni,disimpegno, balcone.L'area in cui ricade è urbanizzata , sono presenti aree a parcheggio e a verde pubblico, sono presenti altri edifici residenziali e locali commerciali ; nelle vicinanze è presente un centro commerciale.All'appartamento è strettamente connesso il al piano S1 del fabbricato il garage int. 23, come da atto di assegnazione di porzione immobiliare convenzionata con il comune di San Cesareo, pertanto è formante lotto unico con l'unità abitativa ed unico valore , come da determinazione del prezzo di cessione da parte del comune stesso.Il locale garage, con accesso da via Anna Heid,snc tramite strada comunale, int. 23 è composto da locale unico. Fanno parte dell'insieme di cessione anche le superfici di incidenza condominiale per Mq 24,97</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debotori con una figlia. all'atto del sopralluogo nell'alloggio vi era presente anche il cane. il locale garage è utilizzato dai proprietari come deposito di materiali di sgombero della casa		