

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	10
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	11
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	12
Parti Comuni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	14
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	14
Provenienze Ventennali	14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	20
Stima / Formazione lotti	21
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.389,60	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato	26



All'udienza del 17/07/2024, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, 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 Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posto al Piano Terra, con Corte Esclusiva Pertinenziale (area giardinata), sita in Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc - 00038 Valmontone (Roma) così composta e distribuita: Soggiorno Pranzo facente funzione anche di accesso all'abitazione e con angolo cottura, piccolo disimpegno, w.c. bagno e stanza da letto matrimoniale. Detta Abitazione è servita da Corte Esclusiva (area giardinata pertinenziale esclusiva).

Si riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è Ubicato in Ottima Zona, servita da Molti Servizi Utili di ogni tipo: Ufficio Postale nelle immediate vicinanze, Banca, Scuole di Vario Ordine e Grado, Super Mercati, ecc...

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Box Auto (Garage) posto al Piano Seminterrato di Maggior Fabbricato e contraddistinto in Catasto con il Subalterno 41.

Si ricorda che detto Box Auto (Garage) nell'atto di Pignoramento è indicato come Posto Auto.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Il Sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti esaminata con attenzione la documentazione agli atti di cui è Causa, riferisce la Completezza della documentazione ex art. 567.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il Sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti esaminata con attenzione la documentazione agli atti di cui è Causa, riferisce la Completezza della documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

L'unità immobiliare per civile abitazione (Appartamento con Area Corte Esclusiva Pertinenziale - Giardino), confina con Vano Scala Condominiale, Proprietà Abitazione di cui al subalterno 12 e 7, Proprietà Particella 1985 e Proprietà Particella 1986, salvo Altri e più Aggiornati Confinanti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il Box in Oggetto è indicato/descritto nell'atto di Pignoramento come Posto Auto. I dati Catastali sono però Esatti. Detto Box confina con Area di Manovra Condominiale di cui al Subalterno 2, Proprietà di cui al subalterno 42, Proprietà di cui al subalterno 40, Proprietà di cui alla Particella 1986, salvo Altri e più Aggiornati Confinanti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,80 mq	46,80 mq	1	46,80 mq	2,85 m	Terra
Giardino	80,00 mq	80,00 mq	0,18	14,40 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,20 mq		

Si riferisce che all'interno dell'abitazione mi sono state rilevate varie problematiche, vale a dire:

- 1) Nel Soggiorno Pranzo, sulla parte superiore della porta finestra nella zona tra soffitto e parete verticale sono state rivelate tracce di umidità e muffa.
- 2) In sede di sopralluogo dall'attuale Occupante mi viene riferito che nella Camera da Letto, la parete a destra, in sostanza dove c'è l'armadio, è stata interessata da grave presenza di umidità e muffa. Mi viene riferito altresì che è stato necessario realizzare un cappotto termico sia sulla parete dove è adesso l'armadio sia nella parete dove è la porta finestra.
- 3) Nella porzione dell'area giardinata pavimentata, tra la soglia e la pavimentazione è presente una marcata fessurazione dove nasce e cresce copiosa erba spontanea.
- 4) Il distacco di piccola porzione dello zocchetto esterno sulla parete esterna dell'abitazione, oltre alla fessurazione a ridosso di porzione del muro perimetrale, con crescita di erba spontanea. Si veda la documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,65 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2005 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1987, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Piano Terra Interno 5 Edificio A1 Graffato 13
Dal 12/10/2005 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1987, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale Totale 64 mq. Totale escluse aree scoperte: 57 mq mq Rendita € 289,22 Piano Terra

Si riferisce che i Titolari Catastali corrispondono a quelli Reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/04/2005 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1987, Sub. 41 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 19 mq Rendita € 48,34 Piano Seminterrato
Dal 12/10/2005 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1987, Sub. 41 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 19 mq Rendita € 48,34 Piano Seminterrato

Si Riferisce in risposta al Presente quesito che i Titolari Catastali Corrispondono a Quelli Reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	22	1987	8		A2	3	4 vani	Totale 64 mq Totale Escluse le aree scoperte : 57 mq	289,22 €	Terra	al subalterno 13	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce in risposta al presente quesito che sussiste alla data del sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00, Corrispondenza tra lo Stato dei Luoghi e quanto è agli Atti del Catasto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1987	41		C6	5	18	19 mq	48,34 €	Seminterrato	

Corrispondenza catastale

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

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in risposta al presente quesito riferisce che Sussiste Corrispondenza Catastale con quanto è lo stato dei luoghi.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che sono stati esaminati gli Atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, tramite Via Pec, ha effettuato in data 19 luglio 2024 presso il Comune di Valmontone, richiesta di accesso agli atti. Detta richiesta di accesso agli atti ha il seguente codice di Posta Certificata: Identificativo messaggio: 267CBC68.00ECD088.C9FBB323.8756B0B4.posta-certificata@legalmail.it.

Prontamente in pari data il Comune di Valmontone, ha protocollato il Tutto inviandomi il seguente messaggio in risposta:

Con la presente si comunica che il messaggio pervenuto da massimiliano.biagetti@geopec.it <massimiliano.biagetti@geopec.it>

massimiliano.biagetti@geopec.it <massimiliano.biagetti@geopec.it> ad oggetto Richiesta Accesso Atti per redazione CTU Geom Biagetti, Esec 227del 2024 Tribunale di Velletri è stato protocollato in data 19/07/2024 con il n. 22500 ed assegnato a Servizio 2.3 Edilizia Privata - Condonò Edilizio - SUE .

COLLEGIO DEI GEOMETRI ROMA
MASSIMILIANO BIAGETTI
VALMONTONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che sono stati esaminati gli Atti del Procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, tramite Via Pec, ha effettuato in data 19 luglio 2024 presso il Comune di Valmontone, richiesta di accesso agli atti. Detta richiesta di accesso agli atti ha il seguente codice di Posta Certificata: Identificativo messaggio: 267CBC68.00ECD088.C9FBB323.8756B0B4.posta-certificata@legalmail.it.

Prontamente in pari data il Comune di Valmontone, ha protocollato il Tutto inviandomi il seguente messaggio in risposta:

Con la presente si comunica che il messaggio pervenuto da massimiliano.biagetti@geopec.it <massimiliano.biagetti@geopec.it>

massimiliano.biagetti@geopec.it <massimiliano.biagetti@geopec.it> ad oggetto Richiesta Accesso Atti per redazione CTU Geom Biagetti, Esec 227del 2024 Tribunale di Velletri è stato protocollato in data 19/07/2024 con il n. 22500 ed assegnato a Servizio 2.3 Edilizia Privata - Condono Edilizio - SUE .

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

In merito allo Stato di Occupazione del Bene Immobile in Oggetto (Abitazione al Piano Terra con area giardino pertinenziale ed esclusiva) si riferisce che Questa alla data del Sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00, risulta essere occupata da Terza Persona senza però Giusto Titolo di Contratto di Locazione ad uso abitativo o altro Titolo..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

In merito allo Stato di Occupazione del Bene Immobile in Oggetto (Garage e/o Box) si riferisce che Questo alla data del Sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00, risulta essere occupato da Terza Persona Giusto Titolo di Contratto di Locazione ad uso abitativo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che il Bene Immobile in Oggetto si trova in un Apparente Buono Stato Conservativo.

Si riferisce però che all'interno dell'abitazione mi sono state rilevate varie problematiche, vale a dire:

1) Sulla porta finestra del soggiorno pranzo, nella zona tra soffitto e parete verticale, sono state rivelate tracce di umidità e muffa.

2) In sede di sopralluogo dall'attuale Occupante mi viene riferito che nella Stanza da letto, la parete a destra, in sostanza dove c'è l'armadio, è stata interessata da grave presenza di umidità e muffa. Mi viene riferito altresì che è stato necessario realizzare un cappotto termico sia sulla parete dove è adesso l'armadio sia sulla parete dove è la porta finestra.

3) Nella porzione dell'area giardinata pavimentata, tra la soglia e la pavimentazione è presente una marcata

fessurazione dove nasce e cresce copiosa erba spontanea.

4) Il distacco di piccola porzione dello zocchetto esterno sulla parete esterna dell'abitazione, oltre alla fessurazione a ridosso di porzione del muro perimetrale, con crescita di erba spontanea. Si veda la documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il Bene Immobile in Oggetto alla Data del sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00 si trova in un apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

In merito alle Parti Comuni si riferisce che devono intendersi tali quelle Parti comuni condominio e art. 1117 del codice civile.

L'articolo 1117 del codice civile italiano regola le parti comuni del condominio, stabilendo i diritti e gli obblighi dei condomini in merito alla gestione e all'utilizzo di tali spazi. Questo articolo è di fondamentale importanza per la vita condominiale, in quanto definisce le regole che devono essere rispettate da tutti i proprietari delle unità immobiliari all'interno di un condominio.

Le Parti Comuni Condominio art. 1117 stabiliscono che tutti i Condomini hanno il diritto di Utilizzare le Parti Comuni del Condominio, come ad esempio il cortile, il giardino, le scale, l'ascensore e il tetto. Questi spazi sono di Proprietà Comune di tutti i condomini e devono essere utilizzati nel rispetto delle regole stabilite dall'assemblea condominiale.

Si precisa inoltre che Il Bene Immobile in Oggetto, ha come Parti Comuni quelle riportate nel regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione tecnica. Si Leggano con massima attenzione tutti gli articoli del Regolamento di Condominio riportati nell'Atto notarile di Deposito di Regolamento di condominio per atto Notaio Giuseppe Pensabene Perez, Notaio in Roma del 1/12/2005, Repertorio 113203, Raccolta 27829, e debitamente registrato in data 12.12.2005.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

In merito alle Parti Comuni si riferisce che devono intendersi tali quelle Parti Comuni del Condominio e art. 1117 del Codice Civile.

L'articolo 1117 del codice civile italiano regola le parti comuni del condominio, stabilendo i diritti e gli obblighi dei condomini in merito alla gestione e all'utilizzo di tali spazi. Questo articolo è di fondamentale importanza per la vita condominiale, in quanto definisce le regole che devono essere rispettate da tutti i proprietari delle unità immobiliari all'interno di un condominio.

Le Parti Comuni Condominio art. 1117 stabiliscono che tutti i Condomini hanno il diritto di Utilizzare le Parti Comuni del Condominio, come ad esempio il cortile, il giardino, le scale, l'ascensore e il tetto. Questi spazi sono di Proprietà Comune di tutti i condomini e devono essere utilizzati nel rispetto delle regole stabilite dall'assemblea condominiale.

Si precisa inoltre che Il Bene Immobile in Oggetto, ha come Parti Comuni quelle riportate nel regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione tecnica. Si Leggano con massima attenzione tutti gli articoli del Regolamento di Condominio riportati nell'Atto notarile di Deposito di Regolamento di condominio per atto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti da accertamenti Effettuati presso gli Organi di Competenza riferisce la NON ESISTENZA di Servitù, censo, livello e soprattutto Usi Civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti da accertamenti Effettuati presso gli Organi di Competenza riferisce la NON ESISTENZA di Servitù, censo, livello e soprattutto Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Garage al Piano Seminterrato è un Edificio avente Fondazioni in Cemento Opportunamente Armato. Strutture Portanti verticali in Pilastrì di Cemento opportunamente armato, solai in Latero cemento e travi orizzontali in Cemento Armato. Le scale interne di collegamento dei vari piani sono anch'esse in cemento armato.

Il Tetto è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. Le pareti esterne sono formate da tamponatura con materiale sempre in laterizio. Le pareti interne divisorie sono in mattoni forati in laterizio intonacate e tinteggiate. Le pareti dell'angolo cottura e del w.c. bagno sono parte rivestite in materiale ceramico e parte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno a doppia camera con avvolgibili in plastica. L'abitazione è termo autonoma. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla Rete idrica Comunale. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla Rete Fognaria comunale. L'aerea giardinata è perimetrata da muro in CA con sovrastante ringhiera in metallo.

In risposta al presente quesito il sottoscritto CTU Geometra massimiliano Biagetti ritiene opportuno evidenziare e riferire che Alla data del sopralluogo del 13 settembre 2024 si ha quanto segue:

- 1) Sulla porta finestra del soggiorno pranzo, nella zona tra soffitto e parete verticale, sono state rivelate tracce di umidità e muffa.
- 2) In sede di sopralluogo dall'attuale Occupante mi viene riferito che nella Stanza da letto, la parete a destra, in sostanza dove c'è l'armadio, è stata interessata da grave presenza di umidità e muffa. Mi viene riferito altresì che è stato necessario realizzare un cappotto termico sia sulla parete dove è adesso l'armadio sia sulla parete dove è la porta finestra.
- 3) Nella porzione dell'area giardinata pavimentata, tra la soglia e la pavimentazione è presente una marcata fessurazione dove nasce e cresce copiosa erba spontanea.
- 4) Il distacco di piccola porzione dello zocchetto esterno sulla parete esterna dell'abitazione, oltre alla fessurazione a ridosso di porzione del muro perimetrale, con crescita di erba spontanea. Si veda la documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Garage al Piano Seminterrato è un Edificio avente Fondazioni in Cemento Opportunamente Armato. Strutture Portanti verticali in Pilastrini di Cemento opportunamente armato, solai in Latero cemento e travi orizzontali in Cemento Armato. Le scale interne di collegamento dei vari piani sono anch'esse in cemento armato.

Il Tetto è a falde inclinate. Le pareti divisorie tra i vari garages (box) sono in blocchi di calcestruzzo.

La pavimentazione del garage in oggetto è in cemento liscio e la porta del garage è una serranda in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

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

In merito allo Stato di Occupazione del Bene Immobile in Oggetto (Abitazione al Piano Terra con area giardino pertinenziale) si riferisce che Questa alla data del Sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00, risulta essere occupata da Terza Persona Giusto Titolo di Contratto di Locazione ad uso abitativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

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

In merito allo Stato di Occupazione del Bene Immobile in Oggetto (Garage e/o Box) si riferisce che Questo alla data del Sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00, risulta essere occupato da Terza Persona senza però Giusto Titolo di Contratto di Locazione ad uso abitativo o altro Titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 07/04/2003 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma	07/04/2003	109482	25761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	29/04/2003		1555
Dal 12/10/2005 al 17/07/2024	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma	12/10/2005	112868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	14/10/2005	5857	3665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2003	**** Omissis ****	Atto Notarile Pubblico di Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma	07/04/2003	109482	25761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	29/04/2003		1555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/10/2005 al 17/07/2024		Atto Notarile Pubblico di Compravendita			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pensabene Perez Giuseppe	12/10/2005	112868	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	14/10/2005		3665
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VELLETRI aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Conservatoria di Velletri il 14/10/2005
 Reg. gen. 5858 - Reg. part. 1324
 Importo: € 112.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma
 Data: 12/10/2005
 N° repertorio: 112869
- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Conservatoria di Velletri il 04/11/2020
 Reg. gen. 4169 - Reg. part. 634
 Importo: € 300.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 300.000,00
 Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 09/12/2013
N° repertorio: 26875

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Conservatoria di Velletri il 11/06/2024
Reg. gen. 3167 - Reg. part. 2394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE
PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Conservatoria di Velletri il 14/10/2005
Reg. gen. 5858 - Reg. part. 1324
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma
Data: 12/10/2005
N° repertorio: 112869

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Velletri il 04/11/2020
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 634
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 09/12/2013
N° repertorio: 26875

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Conservatoria di Velletri il 11/06/2024
Reg. gen. 3167 - Reg. part. 2394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

In Merito alla Normativa Urbanistica si riferisce che il Lotto di Terreno su cui Insiste il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Bene Immobile in Oggetto Ricade on Zona B, Sottozona B1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

In Merito alla Normativa Urbanistica si riferisce che il Lotto di Terreno su cui Insiste il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Bene Immobile in Oggetto Ricade on Zona B, Sottozona B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

L'immobile risulta agibile.

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in merito alla Regularità Edilizia del bene Immobile in Oggetto riferisce come segue: Da un primo accesso agli atti del Comune di Valmontone effettuato in data 25 luglio 2024, il sottoscritto CTU Geometra massimiliano Biagetti, ha potuto reperire il solo Certificato di Agibilità delle unità abitative ed ad uso garage (box) che compongono il maggior fabbricato, tra cui anche le Unità Immobiliari Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare. Per il Bene Immobile in Oggetto è stato rilasciato dal Comune di Valmontone Certificato di Agibilità numero 13 del 18 maggio 2007 Protocollo numero 23183, Pratica Edilizia numero 443/2006.

Dalla Lettura di detto Certificato di Agibilità si apprende che il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare n. 227 del 2004, E' Stato Realizzato in Virtù di Concessione Edilizia n. 285 del 24.10.2003, Concessione Edilizia per la realizzazione di n. 2 fabbricati residenziali contraddistinti con le lettere "A1" e "A2". Sempre dalla lettura di detto Certificato di Abitabilità risulta come segue:

- 1) Atto Unico di Collaudo statico relativo al fabbricato "A1" del 15.02.2005, Pos. 37024/D depositato presso la Regione Lazio in data 25.10.2006;
- 2) Autorizzazione per allaccio alla pubblica fognatura n. 60/03 del 30.09.2003;
- 3) Parere favorevole della ASL RMG n. 37 del 06.03.2007;
- 4) Attestazione del 16.10.2006 con Prot. n. 47/AC resa dalla THUGA Mediterranea per allaccio alla rete Idrica Comunale;
- 5) Dichiarazione asseverativa del 16.10.2006 resa dall'arch. **** Omissis **** ai sensi del DPR N. 425/94;
- 6) Richiesta del Parere di conformità presentata in data 25.10.2004 al Comando Provinciale dei VV.FF. (Rif. prat. n. 460 - palazzina A1) e successiva Dichiarazione d'inizio attività presentata in data 29.01.2007 Prot. 260119;
- 7) N.O. reso dall'arch. **** Omissis **** in data 20.04.2007 relativo all'esercizio dei box auto interrattine nei fabbricati A1 e A2;
- 8) Relazione sullo stato finale redatta dall'arch. **** Omissis **** in data 12.09.2006;
- 9) Dichiarazione di Conformità relativa alle unità residenziali e box del 26.05.2005;
- 10) Relazione Tecnica e documentazione a corredo ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91 attestante la rispondenza alla prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico a firma dell'ing. **** Omissis ****

- 11) Avvenuta denuncia dei Beni Immobili al NCEU:

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in merito alla Conformità dell'impiantistica alle Normative di Legge quando fu realizzato il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto, rimanda il Tutto alla Lettura del certificato di Agibilità Protocollo n. 23183, Pratica Edilizia n. 443/2006 Agibilità n. 13 del 18.05.2007 Comune di Valmontone. Certificato di Agibilità che si allega al Presente Elaborato Peritale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE
PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO**

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in merito alla Regolarità Edilizia del bene Immobile in Oggetto riferisce come segue: Da un primo accesso agli atti del Comune di Valmontone effettuato in data 25 luglio 2024, il sottoscritto CTU Geometra massimiliano Biagetti, ha potuto reperire il solo Certificato di Agibilità delle unità abitative ed ad uso garage (box) che compongono il maggior fabbricato, tra cui anche le Unità Immobiliari Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare. Per il Bene Immobile in Oggetto è stato rilasciato dal Comune di Valmontone Certificato di Agibilità numero 13 del 18 maggio 2007 Protocollo numero 23183, Pratica Edilizia numero 443/2006.

Dalla Lettura di detto Certificato di Agibilità si apprende che il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare n. 227 del 2004, E' Stato Realizzato in Virtù di Concessione Edilizia n. 285 del 24.10.2003, Concessione Edilizia per la realizzazione di n. 2 fabbricati residenziali contraddistinti con le lettere "A1" e "A2". Sempre dalla lettura di detto Certificato di Abitabilità risulta come segue:

- 1) Atto Unico di Collaudo statico relativo al fabbricato "A1" del 15.02.2005, Pos. 37024/D depositato presso la Regione Lazio in data 25.10.2006;
- 2) Autorizzazione per allaccio alla pubblica fognatura n. 60/03 del 30.09.2003;
- 3) Parere favorevole della ASL RMG n. 37 del 06.03.2007;
- 4) Attestazione del 16.10.2006 con Prot. n. 47/AC resa dalla THUGA Mediterranea per allaccio alla rete Idrica Comunale;
- 5) Dichiarazione asseverativa del 16.10.2006 resa dall'arch. **** Omissis **** ai sensi del DPR N. 425/94;
- 6) Richiesta del Parere di conformità presentata in data 25.10.2004 al Comando Provinciale dei VV.FF. (Rif. prat. n. 460 - palazzina A1) e successiva Dichiarazione d'inizio attività presentata in data 29.01.2007 Prot. 260119;
- 7) N.O. reso dall'arch. **** Omissis **** in data 20.04.2007 relativo all'esercizio dei box auto interrattinei fabbricati A1 e A2;
- 8) Relazione sullo stato finale redatta dall'arch. **** Omissis **** in data 12.09.2006;
- 9) Dichiarazione di Conformità relativa alle unità residenziali e box del 26.05.2005;
- 10) Relazione Tecnica e documentazione a corredo ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91 attestante la rispondenza alla prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico a firma dell'ing. **** Omissis ****

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in merito alla Conformità alle Normative di Legge dell'impiantistica, quando fu realizzato il Maggior Fabbricato di cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto, rimanda il Tutto alla Lettura del certificato di Agibilità Protocollo n. 23183, Pratica Edilizia n. 443/2006 Agibilità n. 13 del 18.05.2007 Comune di Valmontone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

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

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in merito ai vincoli e gli Oneri Condominiali riferisce come segue: In data 19 luglio 2024 ha effettuato richiesta all'Amministratore di Condominio, del Regolamento di Condominio, delle Quote Millesimali e delle Eventuali pendenze a Carico dell'esecutato e di occupa i Beni Immobili in Oggetto. In data 26 luglio 2024 l'Amministratore mi ha inviato il Regolamento di Condominio che si allega al Presente elaborato Peritale e le varie pendenze in essere in Generale nei confronti del Condominio. Documenti delle varie pendenze che si allegano anch'essi alla presente perizia.

I Beni Immobili in Oggetto, sono soggetti ai vincoli e agli Oneri riportati nel regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione tecnica. Si Legga con massima attenzione tutti gli articoli del Regolamento di Condominio riportati nell'Atto notarile di Deposito di Regolamento di condominio per atto Notaio Giuseppe Pensabene Perez, Notaio in Roma del 1/12/2005, Repertorio 113203, Raccolta 27829, e debitamente registrato in data 12.12.2005.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

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

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti in merito ai vincoli e gli Oneri Condominiali riferisce come segue: In data 19 luglio 2024 ha effettuato richiesta all'Amministratore di Condominio, del Regolamento di Condominio, delle Quote Millesimali e delle Eventuali pendenze a Carico dell'esecutato e di occupa i Beni Immobili in Oggetto. In data 26 luglio 2024 l'Amministratore mi ha inviato il Regolamento di Condominio che si allega al Presente elaborato Peritale e le varie pendenze in essere in Generale nei confronti del Condominio. Documenti delle varie pendenze che si allegano anch'essi alla presente perizia. I Beni Immobili in Oggetto, sono soggetti ai vincoli e agli Oneri riportati nel regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione tecnica. Si Leggano con massima attenzione tutti gli articoli del Regolamento di Condominio riportati nell'Atto notarile di Deposito di Regolamento di condominio per atto Notaio Giuseppe Pensabene Perez, Notaio in Roma del 1/12/2005, Repertorio 113203, Raccolta 27829, e debitamente registrato in data 12.12.2005.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato 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 Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra

Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posto al Piano Terra, con Corte Esclusiva Pertinenziale (area giardinata), sita in Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc - 00038 Valmontone (Roma) così composta e distribuita: Soggiorno Pranzo facente funzione anche di accesso all'abitazione e con angolo cottura, piccolo disimpegno, w.c. bagno e stanza da letto matrimoniale. Detta Abitazione è servita da Corte Esclusiva (area giardinata pertinenziale esclusiva). Si riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è Ubicato in Ottima Zona, servita da Molti Servizi Utili di ogni tipo: Ufficio Postale nelle immediate vicinanze, Banca, Scuole di Vario Ordine e Grado, Super Mercati, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 8, Categoria A2, Graffato al subalterno 13

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 48.960,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato

Box Auto (Garage) posto al Piano Seminterrato di Maggior Fabbricato e contraddistinto in Catasto con il Subalterno 41. Si ricorda che detto Box Auto (Garage) nell'atto di Pignoramento è indicato come Posto Auto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 41, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra	61,20 mq	1.600,00 €/mq	€ 97.920,00	50,00%	€ 48.960,00
Bene N° 2 - Garage Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc,	9,00 mq	900,00 €/mq	€ 8.100,00	50,00%	€ 4.050,00

ASTE GIUDIZIARIE® edificio A1, piano Seminterrato		ASTE GIUDIZIARIE®	
Valore di stima:			€ 53.010,00

Valore di stima: € 53.010,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1) Detrazione per la circostanza che per gli immobili, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi presenti e visibilmente non rilevati.	2,00	%
2) Coefficiente di vetustà dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222	2,00	%
3) Spese stimate per ovviare ai vizi e difetti rilevati e riferiti in perizia.	2500,00	€

Valore finale di stima: € 48.389,60

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.

Valmontone, li 30/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria agli Atti del Catasto (NCEU) Abitazione e Box
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure Storiche Catastali abitazione e box
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Ipotecaria di Controllo
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia N. 285 del 24.10.2003
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità Prot. 23183 - Agibilità n. 13 del 18.05.2007
- ✓ N° 4 Altri allegati - Pendenze dell'Esecutato e degli Attuali Occupanti nei Confronti del Condominio.

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Nota di Trascrizione atto Provenienza degli Esecutati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio e Quote Millesimali



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra
Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posto al Piano Terra, con Corte Esclusiva Pertinenziale (area giardinata), sita in Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc - 00038 Valmontone (Roma) così composta e distribuita: Soggiorno Pranzo facente funzione anche di accesso all'abitazione e con angolo cottura, piccolo disimpegno, w.c. bagno e stanza da letto matrimoniale. Detta Abitazione è servita da Corte Esclusiva (area giardinata pertinenziale esclusiva). Si riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è Ubicato in Ottima Zona, servita da Molti Servizi Utili di ogni tipo: Ufficio Postale nelle immediate vicinanze, Banca, Scuole di Vario Ordine e Grado, Super Mercati, ecc...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 8, Categoria A2, Graffato al subalterno 13
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In Merito alla Normativa Urbanistica si riferisce che il Lotto di Terreno su cui Insiste il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Bene Immobile in Oggetto Ricade on Zona B, Sottozona B1.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato
Box Auto (Garage)posto al Piano Seminterrato di Maggior Fabbricato e contraddistinto in Catasto con il Subalterno 41. Si ricorda che detto Box Auto (Garage) nell'atto di Pignoramento è indicato come Posto Auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 41, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: In Merito alla Normativa Urbanistica si riferisce che il Lotto di Terreno su cui Insiste il Maggior Fabbricato di cui è Parte il Bene Immobile in Oggetto Ricade on Zona B, Sottozona B1.

Prezzo base d'asta: € 48.389,60



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.389,60

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, interno 5, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 8, Categoria A2, Graffato al subalterno 13	Superficie	61,20 mq
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che il Bene Immobile in Oggetto si trova in un Apparente Buono Stato Conservativo. Si riferisce però che all'interno dell'abitazione mi sono state rilevate varie problematiche, vale a dire: 1) Sulla porta finestra del soggiorno pranzo, nella zona tra soffitto e parete verticale, sono state rivelate tracce di umidità e muffa. 2) In sede di sopralluogo dall'attuale Occupante mi viene riferito che nella Stanza da letto, la parete a destra, in sostanza dove c'è l'armadio, è stata interessata da grave presenza di umidità e muffa. Mi viene riferito altresì che è stato necessario realizzare un cappotto termico sia sulla parete dove è adesso l'armadio sia sulla parete dove è la porta finestra. 3) Nella porzione dell'area giardinata pavimentata, tra la soglia e la pavimentazione è presente una marcata fessurazione dove nasce e cresce copiosa erba spontanea. 4) Il distacco di piccola porzione dello zocchetto esterno sulla parete esterna dell'abitazione, oltre alla fessurazione a ridosso di porzione del muro perimetrale, con crescita di erba spontanea. Si veda la documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica.		
Descrizione:	Unità Immobiliare per Civile Abitazione (Appartamento) posto al Piano Terra, con Corte Esclusiva Pertinenziale (area giardinata), sita in Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc - 00038 Valmontone (Roma) così composta e distribuita: Soggiorno Pranzo facente funzione anche di accesso all'abitazione e con angolo cottura, piccolo disimpegno, w.c. bagno e stanza da letto matrimoniale. Detta Abitazione è servita da Corte Esclusiva (area giardinata pertinenziale esclusiva). Si riferisce che il Bene Immobile in Oggetto è Ubicato in Ottima Zona, servita da Molti Servizi Utili di ogni tipo: Ufficio Postale nelle immediate vicinanze, Banca, Scuole di Vario Ordine e Grado, Super Mercati, ecc..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Mameli n. 4, già Via Colle Piscarello snc, edificio A1, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1987, Sub. 41, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Il Bene Immobile in Oggetto alla Data del sopralluogo del 13 settembre 2024 ore 10,00 si trova in un apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione.		
Descrizione:	Box Auto (Garage) posto al Piano Seminterrato di Maggior Fabbricato e contraddistinto in Catasto con il Subalterno 41. Si ricorda che detto Box Auto (Garage) nell'atto di Pignoramento è indicato come Posto Auto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE
PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, INTERNO 5, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Conservatoria di Velletri il 14/10/2005
Reg. gen. 5858 - Reg. part. 1324
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma
Data: 12/10/2005
N° repertorio: 112869
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Conservatoria di Velletri il 04/11/2020
Reg. gen. 4169 - Reg. part. 634
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 09/12/2013
N° repertorio: 26875

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Conservatoria di Velletri il 11/06/2024
Reg. gen. 3167 - Reg. part. 2394
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA MAMELI N. 4, GIÀ VIA COLLE
PISCARELLO SNC, EDIFICIO A1, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Conservatoria di Velletri il 14/10/2005
Reg. gen. 5858 - Reg. part. 1324
Importo: € 112.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio Pensabene Perez Giuseppe, Notaio in Roma

Data: 12/10/2005

N° repertorio: 112869

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Conservatoria di Velletri il 04/11/2020

Reg. gen. 4169 - Reg. part. 634

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 300.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 09/12/2013

N° repertorio: 26875

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a Conservatoria di Velletri il 11/06/2024

Reg. gen. 3167 - Reg. part. 2394

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

Contro **** Omissis ****

