
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

E per essa **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico.....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2022 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.500,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

In data 08/03/2022, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Gavignano (Rm) - Via Padre Angelo Cerbara 11 - nel centro storico della città.

L'unità immobiliare è posta su due livelli e si compone di: angolo cottura con piccolo soggiorno al piano primo, tre camere e bagno al piano secondo, il tutto per una superficie netta di mq 50,76 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavignano MU part.lla 369 sub 5 graffato con part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5 - piano 1-2 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 4,0 sup. cat.75 mq e R.C. € 86,76.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; non sono reperibili pratiche edilizie in atti sulla legittimità, data la costruzione non recente e presenta in ogni caso difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: "F" Epl gl nrinn 256,76 Kwh/mq anno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione preliminare del professionista delegato, attesta che:

- l'istanza di vendita risulta depositata nei termini di legge
- la documentazione comma 2 dell'art.567 c.p.c. e la nota di trascrizione sono state depositate nei termini di legge
- sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, agli effetti dell'art. 2650 C.C.
- le iscrizioni pregiudizievoli sono regolari
- vi è certezza del diritto di proprietà in capo al soggetto esecutato e non vi sono comproprietari od altri creditori

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata è diventata proprietaria dell'immobile in trattazione, in forza di atto di compravendita del 10/06/2009 a rogito del notaio Raffaella Mandato di cui al rep.35688 e racc.11698, atto registrato all'Ufficio delle Entrate di Rm 1 il giorno 11/06/2009 al n. 19879/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 12/06/2009 al n°2215 di formalità.

Nell'atto citato, allegato alla presente relazione come All.9, l'esecutata si è dichiarata in stato civile libero.

CONFINI

L'immobile in oggetto, confina a nord con part.lla 368, ad ovest con strada comunale, a sud con part.lla 372 ed infine ad est con part.lle 373 e 375.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,23 mq	20,80 mq	1,00	20,80 mq	2,70 m	primo
Abitazione	36,53 mq	54,90 mq	1,00	54,90 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				75,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale complessiva è stata calcolata, come da prassi estimale, facendo riferimento al D.P.R. 138/1998 - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

Tale superficie è somma della superficie coperta (SC) dell'immobile e quella delle pertinenze esclusive o di ornamento (SP), opportunamente ragguagliate a superficie unitaria, con l'applicazione dei coefficienti stabiliti dal citato D.P.R.

Sconv.tot. = SC + SP x coeff.

dove

SC= superficie coperta

SP= superficie pertinenze

Nel caso di specie, non si hanno pertinenze in quanto il terrazzo di copertura è stato reso praticabile attraverso opere edilizie non autorizzate e quindi va ripristinato allo stato originario.

Si avrà pertanto ai fini della stima, che:
Sup. convenz. = SC

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 0,10 Piano 1-2 Graffato part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5
Dal 01/01/1992 al 01/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 86,76 Piano 1-2 Graffato part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5
Dal 01/06/2007 al 01/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 4 Rendita € 86,76 Piano 1-2 Graffato part.lla 371 sub 4 e part.lla sub 5
Dal 01/04/2009 al 10/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 86,76 Piano 1-2
Dal 10/06/2009 al 02/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 86,76 Piano 1-2 Graffato p 371 sub 4 e p 374 sub 5
Dal 02/04/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 86,76 Piano 1-2 Graffato part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5
Dal 09/11/2015 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 369, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 86,76 Piano 1-2 Graffato part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5

L'immobile è correttamente intestato in catasto all'esecutata, per i corretti diritti immobiliari posseduti.

Nella cronistoria catastale, risultano per gli intestatari che si sono succeduti, alcune attribuzioni di quote dei diritti di proprietà non corrette e ciò in conseguenza di inesatte e/o incomplete volture catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	369	5		A4	3	4	75 mq	86,76 €	1-2	p 371 sub 4 e p 374

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare è univocamente individuata dai riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Non sussiste la piena corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti dell'Agenzia delle Entrate, derivante da variazione catastale dell'anno 2009 presentata "per esatta rappresentazione grafica", poichè la planimetria non recepisce alcune modifiche effettuate sull'immobile.

Nello specifico, non è riportato l'inserimento della scala a chiocciola al secondo piano per accedere alla copertura, trasformata quest'ultima in terrazza praticabile ed estesa in parte su particella limitrofa.

Considerata quanto esposto e dovendosi procedere da parte dell'aggiudicatario dell'immobile, al ripristino dello stato dei luoghi non autorizzato, non si è proceduto al censimento della copertura come lastrico solare.

PRECISAZIONI

Si è proceduto ad esaminare gli atti depositati nel procedimento esecutivo, nonché a controllare la completezza delle documentazioni, anche sulla scorta delle evidenze della relazione preliminare del professionista delegato.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, si trova in mediocre stato di conservazione.

In particolare sono presenti muffe sulle pareti di due camere al piano secondo, al lato della scala.

In una delle due camere, è evidente a soffitto una condizione di avvenuta infiltrazione che ha provocato il distacco dell'intonaco, oltre ad estese efflorescenze, formazioni di spore e stato di deperimento della parte visibile dei profilati in ferro del solaio.

Sono necessarie opere manutentive, ai fini della salubrità degli ambienti, per il ripristino delle finiture e per evitare corrosione di degrado dei profilati del solaio di copertura in ferro e tavelloni.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa in oggetto verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C.

Si accede all'immobile dalla strada principale (Via Padre Angelo Cerbara), attraverso un passaggio coperto comune alle altre unità immobiliari, poste a confine con l'immobile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area in centro storico dove è edificato l'immobile, non presenta ne censi, ne livelli e ne usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

Fondazioni: in muratura e cemento, considerata l'epoca di edificazione dell'immobile

Struttura portante: in muratura portante in mattoni e pietra, del tipo "a sacco"

Copertura: di tipo piano con solaio in ferro e tavelloni.

CARATTERISTICHE DI FINITURA DELL'IMMOBILE

Pavimenti: pavimentazione ceramica di colore chiara, del formato 25x25 cm

Rivestimenti: maioliche bianche del formato 10x10 cm nella zona dell'angolo cottura e sulle partizioni della cucina del tipo "in muratura"; rivestimenti 20x20 cm nei bagni ad altezza di 2 metri

Intonaci interni: di tipo cementizio con finitura liscia in malta di gesso; necessitano nella camere al piano secondo di interventi manutentivi per infiltrazioni e muffe

Tinteggiature: tinte ordinarie di colore bianco, in pittura a tempera e/o lavabile

Infissi esterni: in alluminio anodizzato di colore bianco, del tipo a taglio termico e con vetrocamera

Infissi interni: porte tamburate in legno di color mogano e di tipo non recente

Impianto idrico sanitario: in tubazioni in ferro, funzionante

Impianto elettrico: di tipo non sfilabile, a 220 V

Impianto termico: caldaia murale autonoma collocata nell'angolo cottura e con scarico a parete verso l'esterno, impiegata per produzione combinata di acqua calda sanitaria e per riscaldamento; terminali scaldanti in alluminio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e da suo marito **** Omissis ****.

Entrambe i soggetti sono residenti presso l'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare, come dagli stessi dichiarato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1986 al 23/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angelo Scuto	15/03/1986	449456	18051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II.	02/04/1986	1253	863



		di Velletri			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
atto di compravendita					
Dal 23/06/2007 al 12/06/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Valente	01/06/2007	122154	34266
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Velletri	23/06/2007	4210	2328
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
atto di compravendita					
Dal 12/06/2009 al 28/01/2022	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Raffaella Mandato	10/06/2009	35688	11698
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II di Velletri	12/06/2009		2215
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Rm 1	11/06/2009	19878	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 18/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Velletri il 12/06/2009

Reg. gen. 000 - Reg. part. 1118

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: notaio Raffaella Mandato

Data: 10/06/2009

N° repertorio: 35689

N° raccolta: 11699



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 28/01/2022

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 276

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di ubicazione dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Gavignano (approvato con Delibera di Giunta Regionale n°3803 del 14/07/1987) in zona A: Centro storico.

La zona è classificata come area sismica ed soggetta a vincolo di cui all'art.134 co I lettera c) del Dlg.vo 42/2004: insediamenti urbani storici e fascia di rispetto (rif.to art 44).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967, come riportato negli atti di proprietà del ventennio e risulta di vecchia costruzione, come gran parte degli edifici del centro del paese.

A seguito della richiesta di accesso documentale, il servizio tecnico del Comune di Gavignano, dopo verifiche in archivio, ha rilasciato al sottoscritto la dichiarazione di irreperibilità di atti edilizi ai nominativi dei proprietari succeduti negli anni.

Non sono state inoltre reperite agli atti, in epoche più recenti, istanze di condono e pratiche edilizie autorizzative quali DIA, SCIA, CILA, ecc..., presentate da parte dell'esecutata o dei precedenti proprietari.

Stante il periodo di edificazione, non recente per il fabbricato e di difficile catalogazione, non è pertanto possibile esprimersi in forma compiuta sullo stato di legittimità dell'immobile.

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.



IRREGOLARITA' EDILIZIE

Premesso quanto sopra, sull'impossibilità di esprimersi sullo stato di legittimità edilizia dell'immobile, va segnalato che lo stesso presenta comunque delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, unico documento di confronto aggiornato al 2009 e all'attualità disponibile.

Più specificatamente, come anche descritto dalla proprietà in fase di sopralluogo, nell'immobile è stata chiusa la botola nel soffitto del bagno per l'ispezionabilità della copertura non praticabile, ed è stata realizzata un'apertura a solaio sul soffitto della camera adiacente, all'interno della quale è stata inserita una scala a chiocciola in ferro di tipo autoportante.

La scala consente ora un accesso più agevole al piano copertura, trasformato di fatto in un lastrico solare con pavimentazione e ringhiere perimetrali di protezione.

I lavori effettuati, in assenza di autorizzazione edilizia o pratica presentata, hanno interessato opere strutturali con la bucatina di solaio esistente e l'inserimento di scala con scarico sul solaio del piano e ciò senza la preventiva comunicazione al genio civile. La sagoma del terrazzo infine, come risulta dai rilievi, si estende anche su porzione di copertura di altra particella limitrofa.

A parere dello scrivente, da quanto descritto e nonostante l'incerto stato di legittimità iniziale, l'immobile va ripristinato nello stato anteriore alle modifiche, ad onere e cura dell'aggiudicatario, con costi stimabili in circa € 3.500,00 per chiusura apertura su solaio ed eliminazione di scala, costi da detrarre dal valore dell'immobile.

Sempre sulla copertura/lastrico solare, vi sono infine due cassoni in eternit (cemento amianto) da dover smaltire secondo le vigenti norme ambientali, per ulteriori costi di € 1.600,00, anch'essi da sottrarsi al valore di stima.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' E APE

Non sono disponibili dichiarazioni di conformità degli impianti e l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo è stato esibito il regolare libretto di impianto e l'ultimo rapporto di efficienza energetica e di conseguenza lo scrivente ha redatto e trasmesso alla Regione Lazio il relativo certificato Ape.

Classe energetica: "F" co EPgl nrinn = 256,76 Kwh/mq anno.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Nel caso di specie non sussistono oneri condominiali da corrispondere, in quanto l'unità immobiliare non appartiene a condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE

Nella presente valutazione estimativa è stato adottato il criterio del "valore di mercato", ovvero è stato ricercato il più probabile prezzo che scaturirebbe dallo scambio dell'immobile in oggetto, nel mercato immobiliare.

Il metodo di stima utilizzato per il calcolo di detto valore è il metodo "diretto o sintetico-comparativo", il quale si basa sulla comparazione dell'immobile da stimare con altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, simile localizzazione, dimensione e qualità costruttiva.

Dalla comparazione scaturisce il "prezzo medio/mq", che ai fini della determinazione del valore di mercato viene moltiplicato per la consistenza del bene, valutata come in conformità al D.P.R. 138/1998.

FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo e secondo, autonoma funzionalmente ed indivisibile. Ciò premesso, si è proceduto alla formazione di unico lotto di vendita, così costituito:

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2
Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Gavignano (Rm) - Via Padre Angelo Cerbara 11 - nel centro storico della città.

L'unità immobiliare è posta su due livelli e si compone di: angolo cottura con piccolo soggiorno al piano primo, tre camere e bagno al piano secondo, il tutto per una superficie netta di mq 50,76 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavignano MU part.lla 369 sub 5 graffato con part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5 - piano 1-2 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 4,0 sup. cat.75 mq e R.C. € 86,76. Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; non sono reperibili pratiche edilizie in atti sulla legittimità, data la costruzione non recente e presenta in ogni caso difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: "F" Epl gl nrinn 256,76 Kwh/mq anno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 369, Sub. 5, Categoria A4, Graffato p 371 sub 4 e p 374

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

Valore di stima del bene: € 61.317,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2	75,70 mq	810,00 €/mq	€ 61.317,00	100,00%	€ 61.317,00
				Valore di stima:	€ 61.317,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione e rischio assunto per mancanza di garanzia (10%+7%)	17,00	%

Al valore di stima determinato, vanno sottratti prudenzialmente i costi di regolarizzazione edilizia e di rimozione dei cassoni in eternit.

Valore di stima: € 50.893,11 - € 3.500,00 - € 1.600,00 = € 45.793,11

Valore finale di stima (arrotondato): € 45.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sul piano copertura dell'immobile vi sono due cassoni per accumulo di acqua in eternit (cemento amianto), da dover smaltire secondo le vigenti norme ambientali, il cui costo è stato detratto dal valore dell'immobile.

Non sono state considerate ai fini della stima, le superfici di terrazza al piano copertura, poichè non regolari sotto il profilo edilizio e da doversi ripristinare allo stato precedente.

L'immobile necessita nelle camere al piano secondo, di lavori manutentivi a causa di infiltrazioni che oltre a creare deperimento delle finiture, rendono gli ambienti poco salubri.

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 05/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungarini Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa Comune di Gavignano
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storico - catastale MU part.lla 369 sub 5 e part.lle graffate
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale MU part.lla 369 sub 5 e part.lle graffate
- ✓ N° 6 Altri allegati - Delibera di approvazione P.R.G. del Comune di Gavignano
- ✓ N° 7 Altri allegati - Dichiarazione di irreperibilità documentazione edilizia -SUE Comune Gavignano
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo immobile
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 10.06.2009 rep. 35688 notaio R. Mandato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Trascrizione atto compravendita Notaio G. Valente RP 2328 del 23.06.2007
- ✓ N° 11 Altri allegati - Trascrizione atto compravendita Notaio A. Scuto RP 863 del 02.04.1986
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica immobile
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ N° 14 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp. att. c.p.c. per udienza (fissata art 569 cpc)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2
Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Gavignano (Rm) - Via Padre Angelo Cerbara 11 - nel centro storico della città.

L'unità immobiliare è posta su due livelli e si compone di: angolo cottura con piccolo soggiorno al piano primo, tre camere e bagno al piano secondo, il tutto per una superficie netta di mq 50,76 (S.U.).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavignano MU part.lla 369 sub 5 graffato con part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5 - piano 1-2 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 4,0 sup. cat.75 mq e R.C. € 86,76.

Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; non sono reperibili pratiche edilizie in atti sulla legittimità, data la costruzione non recente e presenta in ogni caso difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Classe Energetica: "F" Epl gl nrinn 256,76 Kwh/mq anno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 369, Sub. 5, Categoria A4, Graffato p 371 sub 4 e p 374

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

Destinazione urbanistica: L'area di ubicazione dell'immobile ricade nel Piano Regolatore del Comune di Gavignano (approvato con Delibera di Giunta Regionale n°3803 del 14/07/1987) in zona A: Centro storico. La zona è classificata come area sismica ed soggetta a vincolo di cui all'art.134 co I lettera c) del Dlg.vo 42/2004: insediamenti urbani storici e fascia di rispetto (rif.to art 44).

Prezzo base d'asta: € 45.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.500,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Gavignano (RM) - Via Padre Angelo Cerbara 11, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 369, Sub. 5, Categoria A4, Graffato p 371 sub 4 e p 374	Superficie	75,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, si trova in mediocre stato di conservazione. In particolare sono presenti muffe sulle pareti di due camere al piano secondo, al lato della scala. In una delle due camere, è evidente a soffitto una condizione di avvenuta infiltrazione che ha provocato il distacco dell'intonaco, oltre ad estese efflorescenze, formazioni di spore e stato di deperimento della parte visibile dei profilati in ferro del solaio. Sono necessarie opere manutentive, ai fini della salubrità degli ambienti, per il ripristino delle finiture e per evitare corrosione di degrado dei profilati del solaio di copertura in ferro e tavelloni.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione, sito in Comune di Gavignano (Rm) - Via Padre Angelo Cerbara 11 - nel centro storico della città. L'unità immobiliare è posta su due livelli e si compone di: angolo cottura con piccolo soggiorno al piano primo, tre camere e bagno al piano secondo, il tutto per una superficie netta di mq 50,76 (S.U.). Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gavignano MU part.lla 369 sub 5 graffato con part.lla 371 sub 4 e part.lla 374 sub 5 - piano 1-2 - Cat. A/4 cl. 3° Vani 4,0 sup.cat.75 mq e R.C. € 86,76. Unità immobiliare occupata dall'esecutata e dai familiari; non sono reperibili pratiche edilizie in atti sulla legittimità, data la costruzione non recente e presenta in ogni caso difformità edilizie rispetto alla planimetria catastale, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Classe Energetica: "F" Epl gl nrinn 256,76 Kwh/mq anno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e da suo marito **** Omissis ****. Entrambe i soggetti sono residenti presso l'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare, come dagli stessi dichiarato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Velletri il 12/06/2009

Reg. gen. 000 - Reg. part. 1118

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: notaio Raffaella Mandato

Data: 10/06/2009

N° repertorio: 35689

N° raccolta: 11699



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 28/01/2022

Reg. gen. 0000 - Reg. part. 276

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

