TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E.

Promossa

……

Contro

……

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Accesso 4
Descrizione 5
Bene n° 1 – 2 – 3- 4 – 5 – 6 – 7 5
Lotto 1 -2 -3-4 – 4 -5 – 6 - 7 6
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Confini lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 8
Consistenza lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 -6 - 7 8
Cronistoria Dati Catastali 10
Dati Catastali lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 7 10
Stato conservativo lotto 1 – 2- 3 – 4 – 5- 6 - 7 10
Servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 15
Stato di occupazione lotto 1 -2 -3- 4 -5- 6 -7 15
Provenienze Ventennali 16
Formalità pregiudizievoli 16
Normativa urbanistica 17
Regolarità edilizia 17
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità 17
Vincoli e oneri condominiali 17
Stima 17
Lotto 1 18
Lotto 2 19
Lotto 3 19
Lotto 4 20
Lotto 5 20
Lotto 6 20
Lotto 7 21
Formazione lotti 22
Lotto 1 22
Lotto 2 22
Lotto 3 23
Lotto 4 23
Lotto 5 23
Lotto 6 23

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 7 24
Riepilogo bando d'asta 24
Lotto 1 25
Lotto 2 25
Lotto 3 25
Lotto 4 25
Lotto 5 26
Lotto 6 26
Lotto 7 26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2023 del R.G.E. 27
Lotto 1 27
Lotto 2 27
Lotto 3 27
Lotto 4 28
Lotto 5 28
Lotto 6 28
Lotto 7 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Il sottoscritto geom. Michele Casadonte , con studio in Corso Della Repubblica, 12 - 00049 - Velletri (RM), email michelecasadonte@alice.it, PEC michele.casadonte@geopec.it, Tel. 06 9630266, Fax 06 23326952, in data 08.03.2023 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Nel pignoramento trascritto a Velletri in data 09.02.2023 n.ro 883 Reg. Gen. e n.ro 578 Reg. Part. I beni sono così individuati.

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Valmontone, Via Colle Fontana Vecchia s.n.c

1) Piano T, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3383 sub. 3
2) Piano T, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 10
3) Piano 1, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 11
4) Piano 1, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 14
5) Piano 2, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 18
6) Piano 2, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 19
7) Piano 2, consistente in fabbricato categoria A/2 e risultante censita nel NCEU del predetto Comune al foglio 22, particella 3384 sub. 20

ACCESSO

Dopo aver esperito gli opportuni accertamenti catastali e comunali, lo scrivente, congiuntamente al nominato custode avv. ....., in data 30.06.2023 si sono recati sui luoghi oggetto di stima ove hanno trovato il sig..... ..... esecutata il quale, dopo aver prodotto il proprio documento di riconoscimento, ha comunicato che delle sette unità immobiliari sottoposte a pignoramento due erano occupate e precisamente: l'appartamento piano terra particella 3384 sub 10 e l'appartamento piano primo particella 3384 sub 1. Inoltre ha fatto presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di essere impossibilitato, al momento, a consegnare le chiavi delle unità libere e si è impegnato a consegnarle in occasione del prossimo accesso concordemente fissato per il giorno 11.07.2023.

Successivamente, in data 11.07.2023, sui luoghi oggetto di stima, il sg. ……. ha consegnato all'avv. ……le chiavi delle unità immobiliari libere. Dopo tale consegna, lo scrivente ha potuto effettuare le ricognizioni e i rilievi degli appartamenti. Non è stato possibile accedere agli appartamenti occupati.

Successivamente, in data 04.08.2022 , il CTU insieme al custode si sono recati sui luoghi ed hanno effettuato accesso all'appartamento piano terra particella 3384 sub 10 ove hanno trovato la sig.ra ……la quale ha dichiarato di occupare l'appartamento, insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di comodato d'uso gratuito, regolarmente registrato, producendone copia. Il CTU ha proceduto alle ricognizioni e rilievi dell'appartamento.

Successivamente, in data 22.08.2023, lo scrivente congiuntamente al Custode si sono recati di nuovo sui luoghi oggetto di stime, e precisamente presso l'appartamento piano primo part.lla 3384 sub 14 ove hanno trovato il sig. ……. il quale ha dichiarato di occupare l'appartamento, insieme alla propria moglie, in quanto titolare di regolare preliminare di compravendita stipulato con la società esecutata nel dicembre del 2018, e per la quale la società non ha mai inteso stipulare il contratto di compravendita definitivo. Il sig. Rizzo ha fatto presente che è pendente innanzi al Tribunale di Velletri una causa civile avente per oggetto l'esecuzione in forza specifica del contratto preliminare sottoscritto con la società esecutata. Domanda trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di ……. Il CTU ha proceduto alle ricognizioni e rilievi dell'appartamento.

Tutte le operazioni effettuate nei vari accessi sono meglio descritte negli allegati verbali.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 9 – PARTICELLA 3383 SUB 3 - PIANO TERRA - INT. 1

Appartamento piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo a livello con annesso giardino.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7- PARTICELLA 3384 SUB 10 -PIANO TERRA - INT. 1

Appartamento piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, terrazzo a livello con annesso giardino

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7 – PARTICELLA 3384 SUB 11 - PIANO PRIMO – INT.11

Appartamento piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7 - PARTICELLA 3384 SUB 14 - PIANO PRIMO INT. 8

Appartamento piano primo composto da : soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7 – PARTICELLA 3384 SUB 18 PIANO SECONDO – INT. 13

Appartamento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e tra balconi

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7 – PARTICELLA 3384 SUB 19 PIANO SECONDO – INT. 14

Appartamento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e tre balconi.

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA FONTANA VECCHIA SNC, ED. LOTTO 7 – PARTICELLA 3384 SUB 20 PIANO SECONDO – INT. 16

Appartamento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e tre balconi

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 9, piano T int. 1, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 86,00, utile mq 70,00, area esterna pavimentata mq 105,00, area giardinata mq 60,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano terra int. 1, piano T, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 85,00, utile mq 66,00, area esterna pavimentata mq 89,00, area giardinata mq 176,00.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 11, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.

Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 83,00 balconi mq 30,00,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 8, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi. Superfici: coperta mq 69,00, utile mq 54, , balconi mq 23,00

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano secondo, int. 13 composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 101,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo, int. 14 composto da: : soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo int. 16, composto da: : soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 81,00, balconi mq 32,00

^^^

Gli edifici sono ubicati in zona periferica, posta a sud est del centro abitato e compresa tra Via della Pace e Via Casilina. La zona, in fase di sviluppo edilizio presenta sufficienti servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione ex art. 567 è costituita da certificato notarile dot. ……., notaio in ……., del 23.02.2023attestante lo stato ipocatastale degli immobili. La relazione preliminare, delegata all'avv. …….. è stata sottoscritta in data 12.04.2023.

TITOLARITÀ

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

- ……(Proprietà 1/1)

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

- …….. (Proprietà 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

LOTTO 1
L'appartamento confina con: Via fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 4, particella 2663, salvo altri
LOTTO 2
L'appartamento confina con: Via fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 9, particella 2663, salvo altri
LOTTO 3
L'appartamento confina con: vano scala sub 1, abitazioni sub 16 e sub 12, salvo altri
LOTTO 4
L'appartamento confina con: vano scala sub 1, abitazioni sub 15 e sub 13, salvo altri
LOTTO 5
L'appartamento confina con: vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri
LOTTO 6
L'appartamento confina con: vano scala sub 1, abitazioni sub 18 e sub 19, salvo altri
LOTTO 7
L'appartamento confina con: vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri

CONSISTENZA

LOTTO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,70 m	Terra
area esterna pavimentata	105,00 mq	105,00 mq	0,17	19.55 mq	0,00 m	terra
area giardinata	60,00 mq	60,00 mq	0,08	4.80 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	110,35 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	110,35 mq		

LOTTO 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,70 m	terra
Terrazzo livello	89,00 mq	89,00 mq	0,17	15,13 mq	0,00 m	terra
giardino	176,00 mq	176,00 mq	0,08	14,08 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	114,21 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	114,21 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	Primo
balconi	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	107,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,50 mq		

LOTTO 4

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,70 m	primo
balconi	23,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	0,00 m	primo
			Totale superficie convenzionale:	74,75 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	74,75 mq		

LOTTO 5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	101,00 mq	1,00	101,00 mq	2,70 m	secondo
Balconi	29,70 mq	30,00 mq	0,25	7,42 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	108,42 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	108,42 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 6

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi	29,70 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	107,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,50 mq		

LOTTO 7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,70 m	secondo
Balconi	31,74 mq	32,00 mq	0,25	7,93 mq	0,00 m	secondo
			Totale superficie convenzionale:	107,93 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	107,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA CATASTALE

La cronistoria catastale è conforme a quella ventennale

DATI CATASTALI

LOTTO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3383	3		A2	4	6,00	86,00 mq	511,29 €	Terra	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi vi è una lieve difformità della perimetrazione della area di pertinenza esterna. Vi è corrispondenza tra i dati catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento.

LOTTO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	10		A2	4	5,5	85,00 mq	468,68 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	11		A2	4	6,5	100,00 mq	553,9 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

LOTT0 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	14		A2	4	4	69,00 mq	340,86 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	18		A2	4	5,5	101,00 mq	468,68 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	19		A2	4	5,5	100,00 mq	468,68 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	3384	20		A2	4	5,5	108,00 mq	468,68 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

LOTTO 1

L'appartamento piano terra, edificio lotto 9, int. 1, presenta ottime rifiniture ma risulta non ultimato in quanto necessita di: completamento impianto elettrico, montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

L'appartamento piano terra, edificio lotto 7, int. 1, presenta ottime rifiniture, è ultimato ma è privo di allacci utenze. E' allacciato alle utenze di cantiere.

LOTTO 3

L'appartamento piano primo, edificio lotto 7, int. 11, presenta ottime rifiniture ma risulta non ultimato in quanto necessita di: completamento impianto elettrico, montaggio di sanitari e rubinetteria, montaggio porte interne, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze

LOTTO 4

L'appartamento piano primo, edificio lotto 7, int. 8, presenta ottime rifiniture, è ultimato ma è privo di allacci utenze. Attualmente l'impianto elettrico è allacciato all'utenza di cantiere.

LOTTO 5

L'appartamento piano secondo, edificio lotto 7, int. 13, presenta ottime rifiniture ma risulta non ultimato in quanto necessita di: completamento impianto elettrico, montaggio di sanitari e rubinetteria, montaggio porte interne, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze

LOTTO 6

L'appartamento piano secondo, edificio lotto 7, int. 14, presenta ottime rifiniture ma risulta non ultimato in quanto necessita di: completamento impianto elettrico, montaggio di sanitari e rubinetteria, montaggio porte interne, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze

LOTTO 7

L'appartamento piano secondo, edificio lotto 7, int. 16, presenta ottime rifiniture ma risulta non ultimato in quanto necessita di: completamento impianto elettrico, montaggio di sanitari e rubinetteria, montaggio porte interne, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati accertate servitù, livelli e usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli edifici lotto 7 e 9, di cui le unità sono porzione, hanno le seguenti caratteristiche costruttive:
Fondazioni con platea in c.a, elavazione con pilastri e travi in c.a., solaio piano terra con lastre prefabbricate in calcestruzzo, solai piano primo, secondo, sottotetto e copertura in laterocemento, tamponature perimetrali realizzate con sistema tecnologico a cappotto, tramezzature interne con lateromattoni, manto di copertura con tegole alla romana, pavimenti vano scala in lastre di travertino, rivestimento gradini scala in travertino, infisso di ingresso in profilati metallici zincati e tinteggiati.
Gli appartamenti presentano le seguenti rifiniture:

Lotto 1

Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione. Privo di: completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 2
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione Sanitari completi di rubinetteria. E' allacciato alle utenze di cantiere.
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 3
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento., ringhiere balconi in profilati metallici zincati e verniciati, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione Privo di: completamento impianto elettrico (frutti e placche) , montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 4
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento. ringhiere balconi in profilati metallici zincati e verniciati, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione Sanitari completi di rubinetteria, E' allacciato alle utenze di cantiere .
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 5
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento., ringhiere balconi in profilati metallici zincati e verniciati, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione. Privo di: completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 6
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento., ringhiere balconi in profilati metallici zincati e verniciati, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione. Privo di: completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
Stato di rifinitura: ottimo

Lotto 7
Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato effetto legno, rivestimenti bagni in piastrelle di gres porcellanato, portoncino ingresso blindato, porte interne del tipo tamburato in legno laccato bianco, finestre in profilati di alluminio, colore bianco, con vetro camera, avvolgibili in pvc, pavimenti esterni in piastrelle di gres porcellanato antigelivo bucciardato, impianto di riscaldamento a pavimento., ringhiere balconi in profilati metallici zincati e verniciati, canalizzazione di predisposizione impianto di climatizzazione. Privo di: completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
Stato di rifinitura: ottimo

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto 1
Appartamento libero
Lotto 2
Appartamento occupato dalla …… insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di comodato d'uso
Lotto 3
Appartamento libero
Lotto 4
Appartamento occupato dal sig. …… titolare di preliminare di compravendita, dalla propria moglie.
Lotto 5
Appartamento libero
Lotto 6
Appartamento libero
Lotto 7
Appartamento libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/12/1990** al **27/06/2012**		**atto di divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **27/06/2012** al **22/01/2013**		**Atto cessione volontaria**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **22/01/2013**		**Convenzione Urbanistica**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/02/2023.
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atti di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 08/08/2014
  Reg. gen. - Reg. part.
  Importo: € 8.400.000,00
  A favore di .....
  Contro .....
  Capitale: € 4.200.000,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale di esecuzione in forza specifica**
  presentata al Tribunale di Velletri in data 01.08.2022
  Trascritta a Velletri il.....
  Reg. gen. – Reg. part.
  (gravante sul solo immobile lotto 4)
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Velletri il .....
  Reg. gen. - Reg. part.
  Quota: 1/1
  A favore di .....
  Contro Edil .....

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORMATIVA URBANISTICA

I fabbricati ricadono nel Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare "Colle della Vecchia"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari sono porzione di edifici realizzati sui Lotti 7 e 9 del PIANO P.E.E.P denominato Piano di Zona Colle della Vecchia, con i seguenti atti autorizzativi

EDIFICIO LOTTO 7

- Pratica edilizia n° 10/2012 - Permesso di costruire n° 501del 02.07.2013 – comunicazione inizio lavori del 30.05.2014 - SCIA prot. 16894 del 28.06.2017 – SEA segnalazione certificata di agibilità prot. 23637 del 20.09.2018 – Pratica n.

EDIFICIO LOTTO 9

- Pratica edilizia n° 12/2012 - Permesso di costruire n° 501del 02.07.2013 – comunicazione inizio lavori del 30.05.2014 - SCIA prot. 16893 del 28.06.2017 – SEA segnalazione certificata di agibilità prot. 23638 del 20.09.2018 – Pratica n

Conformità

Le unità immobiliari sono conformi ai grafici di progetto autorizzati.

^^^

Non sono state ultimate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla convenzione stipulata tra il Comune e la soc. ……

Dagli accertamenti effettuati risulta pendente un contenzioso tra il Comune e la soc. …… relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Alla SCA (segnalazione certificata di agibilità) in atti del Comune sono allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dalla dichiarazione rilasciata dall'amministratore del condominio, arch. Silvia Taccheri, risultano le seguenti pendenze condominiali.

Lotto 1 euro 576,71 – Lotto 2 euro 766,19 – Lotto 3 euro 1.306,14 – Lotto 4 euro 780,08 – Lotto 5 euro 1.674,48 Lotto 6 euro 1.753,37 – Lotto 7 euro 1.780,40

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

•a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, considerando un normale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, rilevati dalle primarie agenzie immobiliari, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione e del grado di commercializzazione. Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili , in sintonia con le norme innanzi descritte, si terrà conto dell'intera superficie lorda.
In relazione alla tipologia costruttiva degli immobili, la stima viene effettuata a valore di mercato delle unità immobiliari, applicando le dovute detrazioni in dipendenza della realizzazione delle necessarie opere di completamento funzionale degli immobili.
stato degli impianti e delle rifiniture interne e degli impianti dell'immobile., con l'adozione dei seguenti valori.
Locazione: €/mq 6,25 (abitazioni lotti 1-2) - €/mq 6.50 (lotti 3-4-5-6-7)
Vendita €/mq. 1.900,00 (abitazioni lotti 1-2) - €/mq 2.000,00 (abitazione lotto 4) - 1.950.000 (abitazioni lotti 3- 5-6-7))
DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO 1

1° METODO

Affitto mese = mq 110,35 x 6,25 = € 689,78 in c.t. 700,00
Affitto annuo = 700,00 x 12 = € 8.400,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 8.400,00 – spese annue 25 % = 2.100,00
Reddito netto 8.400,00 – 2.100,00 = 6.300,00
Valore = € 6.300,00 : 0,03= € 210.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 110,35
•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.900,00
• VALORE = 110,35 x €/mq 1.900,00 = € 209.665,00
Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (210.000,00 + 209.665,00) : 2 = € 209.832,25
Detrazioni:
- Per opere di completamento funzionale dell'abitazione e del fabbricato (quota parte) 10% del sopra determinato valore
209.832,25 – 10% = 209.832,25 – 20.983,22 = 188.849,02
VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA
Euro 188.849,02 - In cifra tonda 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –
^^^^^^^

LOTTO 2

1° METODO

Affitto mese = mq 114,21 x 6,25 = € 713,81 in c.t. 720,00
Affitto annuo = 720,00 x 12 = € 8.640,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 8.640,00 – spese annue 25 % = 2.160,00
Reddito netto 8.640,00 – 2.160,00 = 6.480,00
Valore = € 6.480,00 : 0,03= € 216.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 114,21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.900,00
• VALORE = 114,21 x €/mq 1.900,00 = € 216.999,00
Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (216.000,00 + 216.999,00) : 2 = € 216.499,50
Detrazioni:
- Per opere di completamento funzionale del fabbricato (quota parte) 2,0 % del sopra determinato valore
216.499,50 – 2% = 216.499,50 – 4.329,99 = 212.169,51
VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA
Euro 212.169,51 – in cifra tonda euro 212.000,00 (duecentododicimila/00)
^^^^^^

LOTTO 3

1° METODO

Affitto mese = mq 107,50 x 6,50 = € 698,75 in c.t. 700,00
Affitto annuo = 700,00 x 12 = € 8.400,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 8.400,00 – spese annue 25 % = 2.100,00
Reddito netto 8.400,00 – 2.100,00 = 6.300,00
Valore = € 6.300,00 : 0,03= € 210.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 107,50
•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.950,00
• VALORE = 107,50 x €/mq 1.950,00 = € 209.625,00
Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (210.000,00 + 209.625,00) : 2 = € 209.812,50
Detrazioni:
- Per opere di completamento funzionale dell'abitazione del fabbricato (quota parte) 10% del sopra determinato valore
209.812,50 – 10% = 209.812,50 – 20.981,25 = 188.831,25
VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA

Euro 188.831,25 – in cifra tonda euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00)

^^^^^^^^

LOTTO 4

1° METODO

Affitto mese = mq 74,75 x 6,50 = € 485,87 in c.t. 500,00
Affitto annuo = 500,00 x 12 = € 6.000,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 6.000,00 – spese annue 25 % = 1.500,00
Reddito netto 6.000,00 – 1.500,00 = 4.500,00
Valore = € 4.500,00 : 0,03= € 150.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 74,75

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 2.000,00
• VALORE = 74,75 x €/mq 2.000,00 = € 149.500,00
Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (150.000,00 + 149.500,00) : 2 = € 149.750,00
Detrazioni:
- Per opere di completamento funzionale del fabbricato (quota parte) 2% del sopra determinato valore
149.750,00 – 2,00% = 149.750,00 – 2.999,50. = 146.750,50
VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA
Euro 146.750,50 – in cifra tonda euro 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento/00)
^^^^^^

LOTTO 5

1° METODO

Affitto mese = mq 108,42 x 6,50 = € 704,73 in c.t. 700,00
Affitto annuo = 700,00 x 12 = € 8.400,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 8.400,00 – spese annue 25 % = 2.100,00
Reddito netto 8.400,00 – 2.100,00 = 6.300,00
Valore = € 6.300,00 : 0,03= € 210.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 108,42
•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.950,00
• VALORE = 108,42 x €/mq 1.950,00 = € 211.419,00
Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (210.000,00 + 211.419,00) : 2 = € 210.709,50
Detrazioni:
- Per opere di completamento funzionale dell'abitazione e del fabbricato (quota parte) 10% del sopra determinato valore
210.709,50 – 10% = 210.709,50 – 21.070,95 = 189.638,55
VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA
Euro 189.638,55 - In cifra tonda euro 189.600,00 (centottantanoveseicento/00) –
^^^^^^^

LOTTO 6

1° METODO

Affitto mese = mq 107,50 x 6,50 = € 698,75 in c.t. 700,00
Affitto annuo = 700,00 x 12 = € 8.400,00 - Spese annue presunte 25%
Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %
•Determinazione valore
Reddito lordo = 8.400,00 – spese annue 25 % = 2.100,00
Reddito netto 8.400,00 – 2.100,00 = 6.300,00
Valore = € 6.300,00 : 0,03= € 210.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 107,50
•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.950,00
• VALORE = 107,50 x €/mq 1.950,00 = € 209.625,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (210.000,00 + 209.625,00) : 2 = € 209.812,50

Detrazioni:

- Per opere di completamento funzionale dell'abitazione e del fabbricato (quota parte) 10% del sopra determinato valore

209.812,50 – 10% = 209.812,50 – 20.981,25 = 188.831,25

VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA

Euro 188.831,25 - In cifra tonda euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –

^^^^^^^^

LOTTO 7

1° METODO

Affitto mese = mq 107,93 x 6,50 = € 701,54 in c.t. 700,00

Affitto annuo = 700,00 x 12 = € 8.400,00 - Spese annue presunte 25%

Saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali 3,00 %

•Determinazione valore

Reddito lordo = 8.400,00 – spese annue 25 % = 2.100,00

Reddito netto 8.400,00 – 2.100,00 = 6.300,00

Valore = € 6.300,00 : 0,03= € 210.000,00

2° METODO

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 107,93

•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.950,00

• VALORE = 107,93 x €/mq 1.950,00 = € 210.463,50

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile: € (210.000,00 + 210.463,50) : 2 = € 210.231,75

Detrazioni:

- Per opere di completamento funzionale dell'abitazione e del fabbricato (quota parte) 10% del sopra determinato valore

210,231,75 – 10% = 210.231,75 – 21.023,17 = 189.208,58

VALORE FINALE e prezzo a basa d'ASTA

Euro 189.208,58 - In cifra euro tonda 189.200,00 (centottantanovemiladuecento/00) –

^^^^^^^^^

FORMAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 9, piano T int. 1, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 86,00, utile mq 70,00, area esterna pavimentata mq 105,00, area giardinata mq 60,00.

Superfici: coperta mq 86,00, utile mq 70,00, area esterna pavimentata mq 105,00, area giardinata mq 60,00. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 22 particella 3383 sub 3, cat. A2, cl 4, vani 6,00, rendita € 511,29. Confina con: Via Fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 4, particella 2663, salvo altri. Ha ottime rifiniture ma necessita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano terra int. 1, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 85,00, utile mq 66,00, area esterna pavimentata mq 89,00, area giardinata mq 176,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particella 3384 sub 10, cat. A2, Cl 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con Via Fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 9, particella 2663, salvo altri. Ha ottime rifiniture. Attualmente allacciato a utenze di cantiere. L'immobile è occupato
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 212.000,00 (duecentododicimila/00)
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 11, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.
Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 83,00 balconi ma 30,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particella 3384 sub 11, cat. A2, cl. 4, vani 6,4, rendita € 553,90. Confina con vano scala sub 1, abitazioni sub 16 e sub 12, salvo altri. Ha ottime rifiniture ma necessita di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 8, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi. Superfici: coperta mq 69,00, utile mq 54, , balconi mq 23,00 Riportato nel NCEU al foglio 3384 sub 14, cat. A2, Cl. 4, vani 4,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita € 340,86. Confina con vano scala sub 1, abitazioni sub 15 e sub 13, salvo altri. Ha ottime rifiniture. Attualmente allacciato a utenze di cantiere. L'immobile è occupato
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento/00)
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano secondo, int. 13 composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 101,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particelle 3384 sub 18, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 189.600,00 (centottantanoveseicento/00) –
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo, int. 14 composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00. Riportato nel NCEU al foglio22 particelle 3384 sub 19, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 18 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo int. 16, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utile mq 81,00, balconi mq 32,00. Riportato nel NCEU al foglio22 particelle 3384 sub 20, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze .
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 189.200,00 (centottantanovemiladuecento/00) –
Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.
Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI

01) VERBALI DI ACCESSO

02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE E PLANIMETRIE CATASTALI lotti 1-2–3-4-5-6-7

03) DOCUMENTAZIONE COMUNALE E PLANIMETRIE

04) CERIFICAZIONI APE

05) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA lotti 1-2-3-4-5-6-7

06) ONERI CONDOMINIALI lotti 1-2-3-4-5-6-7

Velletri, li 29/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Casadonte Michele

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 9, piano T int. 1, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 86,00, utile mq 70,00, area esterna pavimentata mq 105,00, area giardinata mq 60,00.
Superfici: coperta mq 86,00, utile mq 70,00, area esterna pavimentata mq 105,00, area giardinata mq 60,00. Riportato nel N.C.E.U. al foglio 22 particella 3383 sub 3, cat. A2, cl 4, vani 6,00, rendita € 511,29. Confina con: Via Fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 4, particella 2663, salvo altri. Ha ottime rifiniture ma necessita di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano terra int. 1, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni , con annessa area di pertinenza: in parte pavimentata e in parte giardinata. Superfici: coperta mq 85,00, utile mq 66,00, area esterna pavimentata mq 89,00, area giardinata mq 176,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particella 3384 sub 10, cat. A2, Cl 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con Via Fontana Vecchia, vano scala sub 1, abitazione sub 9, particella 2663, salvo altri. Ha ottime rifiniture. Attualmente allacciato a utenze di cantiere. L'immobile è occupato:
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 212.000,00 (duecentododicimila/00)

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 11, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, ripostiglio e tre balconi.
Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 83,00 balconi ma 30,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particella 3384 sub 11, cat. A2, cl. 4, vani 6,4, rendita € 553,90. Confina con vano scala sub 1, abitazioni sub 16 e sub 12, salvo altri. Ha ottime rifiniture ma necessita di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 8, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno e due balconi. Superfici: coperta mq 69,00, utile mq 54, , balconi mq 23,00 Riportato nel NCEU al foglio 3384 sub 14, cat. A2, Cl. 4, vani 4,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rendita € 340,86. Confina con vano scala sub 1, abitazioni sub 15 e sub 13, salvo altri. Ha ottime rifiniture. Attualmente allacciato a utenze di cantiere. L'immobile è occupato
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento/00)

LOTTO 5

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano secondo, int. 13 composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 101,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00. Riportato nel NCEU al foglio 22 particelle 3384 sub 18, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 189.600,00 (centottantanoveseicento/00) –

LOTTO 6

Il lotto è formato dal seguente bene:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo, int. 14 composto da: : soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 81,00, balconi mq 30,00. Riportato nel NCEU al foglio22 particelle 3384 sub 19, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 18 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze.
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 188.800,00 (centottantottomilaottocento/00) –

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:
Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo int. 16, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, e tre balconi. Superfici: coperta mq 100,00, utile mq 81,00, balconi mq 32,00. Riportato nel NCEU al foglio22 particelle 3384 sub 20, cat. A2, Cl. 4, vani 5,5, rendita € 468,68. Confina con : vano scala sub 1, abitazioni sub 17 e sub 19, salvo altri.
Ha ottime rifiniture. ma necessita: di completamento impianto elettrico (frutti e placche), montaggio di sanitari e rubinetteria, caldaia impianto di riscaldamento e allacci utenze .
L'immobile è libero.
Viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1
Valore di stima e prezzo a base d'asta: euro 189.200,00 (centottantanovemiladuecento/00) –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 9, piano T int. 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3383, Sub. 3, Categoria A2	**Superficie**	110,35 mq
Stato conservativo:	ottimo		
Descrizione:	Appartamento piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, terrazzo a livello con annesso giardino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano terra int. 1,		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 10, Categoria A2	**Superficie**	114,21 mq
Descrizione:	Appartamento piano terra composto da: soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, due bagni, terrazzo a livello con annesso giardino		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 11,		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 11, Categoria A2	**Superficie**	107,50 mq
Descrizione:	Appartamento piano primo composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni e tra balconi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano primo int. 8,		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 14, Categoria A2	**Superficie**	74,75 mq
Descrizione:	Appartamento piano primo, composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio Lotto 7, piano secondo, int. 13		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 18, Categoria A2	**Superficie**	108,42 mq
Descrizione:	Apparmanento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e tra balconi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 6

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo, int. 14		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 19, Categoria A2	**Superficie**	107,50 mq
Descrizione:	Appartamento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e tre balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 7

Bene N° 7 - Appartamento			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Fontana Vecchia snc, edificio lotto 7, piano secondo int. 16,		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 3384, Sub. 20, Categoria A2	**Superficie**	107,93 mq
Descrizione:	Appartamento piano secondo, composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere e tre balconi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009