

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
393/2023

Contro

Esecutati

Proprietari attuali dell'immobile



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà	
2. Visura catastale	
3. Planimetria catastale	
4. Accesso Atti Comune di Colleferro Concessioni edilizie D.I.A e grafico	
5. Estratto di mappa catastale	
6. Documentazione Fotografica	
7. Valutazione mercato immobiliare	
8. Planimetria quotata	
9. Contratto di Affitto e certificate APE	
10. Verbale di Sopralluogo	
11. Notifica parte eseguita	



INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email g.lambiase69@gmail.com, PEC gianluca.lambiase@geopec.it, Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito in data 06/12/2023.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

Locale commerciale sito in Colferro (RM) Via Colledoro civ.44 articolato su due livelli piano terra e piano seminterrato con area pertinenziale annessa.

DESCRIZIONE

--Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica posto al piano terra e piano seminterrato composto da:

primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano seminterrato collegato con scala interna e area pertinenziale annessa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1

--Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica posto al piano terra e piano seminterrato composto da:

primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano seminterrato collegato con scala interna e area pertinenziale annessa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Cristiana Cetra, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.



Titolarità

L'immobile appartiene per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno agli attuali esecutati coniugi in comunione dei beni Sig.ri :

pervenuto con atto di compravendita a firma del Notaio Valente Rep.103761 del 20/02/2003.

Confini

Immobile confina con Via Colledoro, Particella n.19, [REDACTED] salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	181,50 mq	mq.192,00	1,00	192,00 mq	2,70	T
Retro-Negozio magazzino	162,00 mq	mq. 177,00	0,50	88,50 mq	2,70	T
Servizi	30,00 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	2,70	T
Magazzino	183,80 mq	206,40 mq	0,35	72,24 mq	2,00	T
Area	147,20 mq	147,20 mq	0,07	10,30 mq		T
Totale superficie convenzionale:				371,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				371,79 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale Attuale dal 06/03/2003		Catasto Fabbricati Fg.12 Part.20 sub.501
Dal 26/10/1993 al 06/03/2003		Catasto Fabbricati Fg.12 Part.20 sub.2-3

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEG	12	20	501		C/1	3	302,00	372,00	4'070,82	S1-T	

Corrispondenza catastale

I dati attuali riportati nell'impianto meccanografico catastale coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

P R E C I S A Z I O N I

La planimetria catastale relativa all'immobile non è conforme allo stato attuale, in quanto il piano terra ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni e delle variazioni sulle aperture esterne.

Non si è proceduto alla variazione catastale in quanto si procederà successivamente l'incanto a formalizzare pratica edilizia consistente nella S.C.I.A edilizia a sanatoria di cui al paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Immobile parzialmente in sufficiente stato di conservazione, sono presenti pavimentazioni in laminato nella porzione adibita alla vendita e nel retro-bottega, pavimentazioni in monocottura nei locali adibiti a servizi e battuto di cemento nel magazzino posto al piano seminterrato.

Il locale è dotato di finestre in metallo e vetro a giorno, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico.

Sono presenti ingenti infiltrazioni di acque in più parti, localizzate nel soffitto del piano terra (retro-negozio) che stanno interessando anche la struttura portante dell'intero immobile (travi in c.a.).

P A R T I C O M U N I

Dai titoli consultati non risultano parti comuni.



SERVITÙ, CENSU, LIVELLO, USI CIVICI

Dal titolo di proprietà a firma del Notaio Valente Giuseppe non risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di locale commerciale facente parte di stabile edificato interamente in caccstruzzo armato (pilastri e travi) con solai in latero-cemento e tamponature in laterizio rivestite di intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è adibito ad attività commerciale di ferramenta e locato alla Società FERRAMENTA ROMERO SRLS con contratto di affitto parziale, ovvero della sola porzione di immobile adibita a locale commerciale, tale contratto ha validità di sei anni dal 24/10/2022 al 28/10/2028 con prezzo di locazione mensile pari ad Euro.700,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

-- atto di compravendita del 20/02/2003 a firma del Notaio Valente Giuseppe di Palestrina (RM) rep. n. 103761, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Velletri in data 22.02.2003 al numero 704 di formalità.

--atto di compravendita a firma del Notaio Cesare Marini di Roma del 29/09/1980, rep. n. 54916

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblica Immobiliare di Velletri in data 7/10/1980 al numero. 2390 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove ricade l'immobile è destinata a Zona "E", Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da accesso atti presso il Comune di Colleferro è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è realizzato con Concessione edilizia n.40 del 31/05/1940 e successivi Permessi a Costruire in sanatoria per difformità e caambio d'uso ai sensi della legge 724/94 n. 83 del 30/07/2004 e num. 14 del 26/02/2010, inoltre nella consultazione del fascicolo edilizio è emerso che è stata presentata Denuncia di inizio attività Prot. 8407 del 11/04/2003 per lavori interni, chiusura di una porta esterna, realizzazione di una rampa per disabili.

Il Comune a seguito della D.I.A presentata, ha inviato in data 28/04/2003 Prot. 9343 comunicazione alla proprietà nella quale veniva indicato che i lavori esterni non potevano essere realizzati in quanto erano suscettibili di autorizzazione edilizia.

Nella consultazione effettuata non è stata reperita nessuna richiesta di autorizzazione ed inoltre la denuncia di inizio attività è stata collaudata dal tecnico preposto in data 23/12/2003 Prot. 26221, inoltre quanto riportato nel grafico allegato alla denuncia di inizio attività non corrisponde con lo stato attuale riscontrato in fase di sopralluogo, risulta essere stato richiesto il certificato di Agibilità in data 7/01/2004 Prot. 202 ma non risulta agli atti consultati il relativo rilascio da parte del Comune, è presente una certificazione nella quale si attesta l'esistenza dell'allaccio alla rete fognaria pubblica e l'allaccio idrico.

Le difformità riscontrate riguardano delle tramezzature interne e un diverso taglio del solaio ove è ubicata la scala di collegamento interna.

Dalla consultazione effettuata e da colloquio intercorso con il Comune di Colleferro si ritiene che tali difformità possono essere sanate con S.C.I.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 previo assenso da parte dell'Ufficio Preposto del Comune di Colleferro (RM) con S.C.I.A Edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e sez. Antisismica Regione Lazio (ex genio civile)

Per quanto sopra descritto dovranno essere sostenute le seguenti spese presunte che potranno essere oggetto di variazioni e/o maggiorazioni e di eventuali spese aggiuntive:

- 1) Spese tecniche e diritti comunali presunte euro. 1'500,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e/o spese aggiuntive)
- 2) Spese per denuncia di variazione catastale presunte euro. 600,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e/o spese aggiuntive)
- 3) Oblazione euro. 1'000,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e spese aggiuntive)

- 4) Spese tecniche per pratica Regione Lazio Sez. Antisismica Euro. 1'800,00 (salvo maggiorazioni, incrementi e/o spese aggiuntive)

Per quanto citato non è garantita la legittimazione urbanistica ed edilizia delle opere realizzate di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni acquisite attualmente per lo stabile non è presente un amministratore di condominio e quindi non è possibile acquisire la documentazione necessaria (tabelle, regolamento di condominio) e conoscere eventuali pendenze relative agli obblighi condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica posto al piano terra e piano seminterrato composto da:

primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano seminterrato collegati con scala interna e area pertinenziale.

- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del borsino immobiliare che indicano i seguenti valori:
- Ag. Entrate - valore minimo di euro. 850,00 ed euro. 1'200,00 valore massimo
- Borsino immobiliare - valore minimo euro.616,00 ed Euro 907,00 valore massimo.

Data la zona ove è ubicato l'immobile, lo stato conservativo e le caratteristiche costruttive, le condizioni riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia" si ritiene di mediare i due valori minimi e di decurtare il 20%:

$$\text{ABBIAMO QUINDI: } (850,00 + 616,00) \times \frac{1}{2} = 733,00$$

$$733,00 \times 0,20 = 146,60$$

$$733,00 - 146,60 = 586,40 \text{ al m}^2 =$$

$$\text{Euro. } 586,40 \times 371,79 = \text{euro } 218'017,65$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	371,79 mq	586,40 €/mq	€ 218'017,65	100,00	€ 218'017,65
Valore di stima:					€ 218'017,65

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico

conferitomi dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per la certificazione energetica (certificato APE) è stato già redatto e allegato al contratto di affitto ed ha validità sino al 25/10/2032.

Velletri. 04/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Lambiase Gianluca

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

Bene N° 1 Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica sito in Colleferro Via Colledoro Civ. 44 posto al piano terra e piano seminterrato composto da:

primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano seminterrato collegato con scala interna e area pertineziale.

Valore di stima Euro. Euro 218'017,65

Da detrarre:

Spese presunte salvo maggiorazioni e/o spese aggiuntive,
di cui al paragrafo regolarità edilizia Euro 4'900,00

Prezzo base d'asta. Euro 213'117,65

N.B. per coloro che intendano partecipare all'incanto è necessario leggere la perizia di stima di cui sopra, con maggior attenzione alla risposta sulla regolarità edilizia e allo stato di conservazione, si precisa che per l'eventuale regolarizzazione potrebbero essere necessarie altre spese attualmente non computabili.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale Commerciale			
Ubicazione:	Comune di Colleferro (RM) Via Colledara Civ.44		
Diritto reale:	Proprietà:	Quota	50%
			50%
Tipologia immobile:	Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica posta al piano terra e piano Seminterrato composto da: primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano Seminterrato collegato con scala interna e area pertinenziale annessa.	Superficie Catastale	371,79
Stato conservativo:	Immobile parzialmente in sufficiente stato di conservazione. Sono presenti pavimentazioni in laminato nella porzione adibita alla vendita e nel retro-bottega, pavimentazioni in monocottura nei locali adibiti a servizi e battuto di cemento nel magazzino posto al piano Seminterrato. Il locale è dotato di finestre in metallo e vetro a giorno, impianti sanitari in ceramica nei bagni, dotato di impianto elettrico, idrico. Sono presenti ingenti infiltrazioni di acque in più parti localizzate nel soffitto del piano terra (retro-negozio) che stanno interessando anche la struttura portante dell'intero immobile (travi in c.a.).		
Descrizione:	Locale commerciale avente accesso dalla strada pubblica posta al piano terra e piano Seminterrato composto da: primo ambiente destinato all'attività commerciale, un secondo ambiente retro-negozio destinato a magazzino con locali di servizio (servizi igienici), locale magazzino al piano Seminterrato collegato con scala interna e area pertinenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

