

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 402/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 402/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 135.426,93	14

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4

Appartamento ubicato in Colferro (Roma) alla via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, quarto piano distinto con l'interno n.15 (catastalmente sub 35 int.30), composto da soggiorno con annesso piccolo ripostiglio con cucina a vista e balcone, da disimpegno, da camera 1, da camera 2 con balcone, da camera 3 e da due bagni, confinante con l'appartamento sub 16 int.12 scala A, l'appartamento interno n.16 (catastalmente sub 34 int.29) e vano scala, salvo altri. Compreso locale box con ingresso con rampa da via Antonio Vivaldi (catastalmente via Fontana Bracchi), piano S1 distinto con l'interno n.17 (catastalmente sub 68 int.27), confinante con il box int.18 (catastalmente sub 67 int.26) e con il box int.16 (catastalmente sub 69 int.28), salvo altri.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4

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

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

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

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

CONFINI

L'appartamento confina con il sub 16 int.12 scala A, con l'appartamento interno n.16 (catastalmente sub 34 int.29) e con il vano scala, salvo altri. Il locale box con ingresso dalla rampa di via Antonio Vivaldi, piano S1 distinto con l'interno n.17 (catastalmente sub 68 int.27), confina con il box int.18 (catastalmente sub 67 int.26) e con il box int.16 (catastalmente sub 69 int.28), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	92,57 mq	108,17 mq	1	108,17 mq	2,70 m	Quarto
Balconi 1 - 2	14,87 mq	14,87 mq	0,25	3,72 mq	0,00 m	Quarto
Box	12,57 mq	14,72 mq	0,75	11,04 mq	3,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:				122,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,93 mq		

In data 5 Aprile 2024 alla presenza della **** Omissis ****, assegnataria del diritto di abitazione in virtù dell'atto giudiziario nascente dalla sentenza di divorzio con assegnazione dei beni del 24/06/2007 - Rep.n.82888/212 emesso dal Tribunale Civile di Velletri, si è proceduto al sopralluogo dell'appartamento sito nel Comune di Colleferro (Rm) alla via A. Vivaldi n.4, al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico (vedasi ALLEGATO 1 - verbale di sopralluogo). Da un rilievo in loco, la superficie utile (vedasi ALLEGATO 2 - Planimetria dello stato di fatto):

(Ingresso soggiorno mq 35,96 - cucina mq 9,15, ripostiglio mq 1,78, disimpegno mq 4,91, camera 1 mq 9,59, bagno 1 mq 4,58, camera 2 mq 9,45, bagno 2 mq 3,55, camera 3 mq 13,60) risulta pari a

TOTALE SUPERFICIE UTILE mq 92,57

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	12	1367	35		A2	1	6 vani	117 mq	371,85 €	4 - interno 30 scala B	
COL	12	1367	68		C6	5	12 mq	12 mq	37,8 €	S1 - interno 27 scala B	

Corrispondenza catastale

L'appartamento compreso la cantina, a seguito dell'atto di assegnazione della proprietà superficiaria - Atto del 19/02/1994 - Notaio Giorgio Intersimone di Roma - Rep.n.142803 - Racc.n.18011 - da parte di ITALIA COLLEFERRO - Società Cooperativa Edilizia a r.l.al Sig.**** Omissis **** (vedasi Allegato 3 - Atto di assegnazione), sono intestati in catasto (vedasi Allegato n.4 - Visure storiche e planimetrie catastali) alla parte debitrice.

Da sopralluogo effettuato il giorno 5 Aprile 2024, si è constatato altresì, che l'appartamento ha subito delle variazioni per cui l'attuale planimetria non rappresenta più l'immobile pignorato nella sua reale consistenza. Quindi, occorre che l'aggiudicatario regolarizzato urbanisticamente l'immobile, presenti a proprie spese all'Agenzia delle Entrate - Servizio del Territorio, un nuovo docfa.

PATTI

L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, assegnatrice del diritto di abitazione in virtù dell'atto giudiziario trascritto il 27/06/2012 nn.3325/2514 nascente dalla sentenza di divorzio con assegnazione dei beni del 24/06/2007 - Rep.n.82888/2012 emesso dal Tribunale Civile di Velletri e dal figlio **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica) tranne il bagno padronale che secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** non viene più usato in quanto gli impianti idrici hanno perdite che possono causare danni all'appartamento sottostante.

PARTI COMUNI

L'appartamento risulta inserito in un contesto condominiale. L'unica parte in comune con altre unità immobiliari è la corte di cui al subalterno 1 - bene comune non censibile come risulta dall'elaborato planimetrico (Allegato 6 - Elaborato planimetrico).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un fabbricato comprendente la scala A e B, costituito da un piano interrato adibito a garages e posti auto, da un piano terreno adibito dalla parte di via Bracchi a zona commerciale oltre alla zona residenziale di via A. Vivaldi e da 5 piani fuori terra adibiti ad appartamenti.

Come si evince dal certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Massimo Gelosi (vedasi Allegato 7 - Relazione di collaudo), il complesso edilizio ha le seguenti caratteristiche strutturali:

Fondazioni in c.a. a travi rovesce

Struttura verticale: costituita da travi e pilastri in c.a.

Solai: in laterocemento parzialmente prefabbricati

Pareti esterne: forati di laterizi posti a cassetta, rifiniti con mattoncini (la maggior parte delle facciate) e con intonaci al quarzo-plastico

Pareti divisorie interne: forati di laterizio, intonacati e tinteggiati, e alcuni punti del soggiorno e del disimpegno, sono stati rifiniti con rivestimenti decorativi in finta pietra

Pavimentazione interna: in tutti gli ambienti pavimentazione in laminato tranne nei due bagni pavimentazione in ceramica

Infissi esterni: in alluminio anodizzato a taglio termico con vetro camera e tutti protetti da grate in ferro

Infissi interni: porte in legno pieghevoli a libro simmetriche

Impianto elettrico: realizzato sottotraccia

Impianto idrico: realizzato sottotraccia

Impianto termico: autonomo alimentato a gas metano con tutti i corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche di prerogolazione

Impianto di condizionamento: le stanze sono dotate di climatizzatori, alcuni però non funzionanti

Forniture e servizi pubblici: l'approvvigionamento dell'acqua per usi domestici è garantita dall'acquedotto pubblico, lo smaltimento delle acque reflue avviene attraverso fognatura pubblica.

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica) tranne il bagno padronale che secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** non viene più usato in quanto gli impianti idrici hanno perdite che possono causare danni all'appartamento sottostante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, assegnataria del diritto di abitazione in virtù dell'atto giudiziario trascritto il 27/06/2012 nn.3325/2514 nascente dalla sentenza di divorzio con assegnazione dei beni del 24/06/2007 - Rep.n.82888/2012 emesso dal Tribunale Civile di Velletri e dal figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1994 al 15/06/2024	**** Omissis ****	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio Intersimone	19/02/1994	142803	18011
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Atti Pubblici Roma	16/03/1994	1207	854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Colleferro, risulta che l'appartamento fa parte di un complesso edilizio di n.33 alloggi di civili abitazioni - Piano di zona 167 lotto n.23, realizzato dalla

COOPERATIVA EDILIZIA ITALIA - COLLEFERRO srl con sede in Colleferro (Rm) alla via Fontana Bracchi n.5 in base alla concessione per l'esecuzione dei lavori edili n.36 del 4 maggio 1990 - pratica edilizia n.13324/87 (vedasi Allegato 8 - Concessione Edilizia).I lavori iniziati il 4 Ottobre 1990 sono terminati il 25 Febbraio 1992 (vedasi Allegato 9 - Attestato inizio lavori e fine lavori).Agli atti non risulta l'abitabilità. Dal sopralluogo effettuato il 5 Aprile 2024,è emerso quanto segue:

confrontando lo stato attuale dell'appartamento (vedasi Allegato 2 - Planimetria dello stato attuale) con lo stato tipo riportato nella tav.3 (vedasi Allegato 10 - Tav.3 - Progetto - Piante) si evidenziano le seguenti difformità (vedasi Allegato 11 - Difformità):

Difformità 1 : la porta della cucina è stata chiusa ed è stato realizzato un arco tra la cucina e il soggiorno;

Difformità 2 : il ripostiglio è stato dotato di una porta pieghevole a libro simmetrica;

Difformità 3 : è stata demolita la tramezzatura di chiusura della camera 3 ed è stata spostata la porta di accesso;

Difformità 4 : nel bagno 2 è stata realizzata una tramezzatura che delimita la doccia.

Le difformità riscontrate comportano per l'aggiudicatario la necessità di regolarizzare urbanisticamente l'immobile:tutte le difformità possono essere legittimate presentando al Comune di Colleferro una CILA a sanatoria unitamente al versamento di una oblazione di € 1.000,00 per sanzioni pecuniarie ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale del Lazio n.15/2008 e al pagamento di € 115,00 per diritti di istruttoria.Regolarizzato urbanisticamente l'immobile,l'aggiudicatario dovrà presentare a proprie spese,all'Agenzia delle Entrate-Servizio del Territorio un nuovo docfa.

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.

Non si è provveduto alla redazione dell'APE in quanto era presente il libretto di manutenzione ma non l'attestato di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 270,00

Vedasi email Amministratore condominiale (Allegato 12 - Email Amministratore Condominio)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4
Appartamento ubicato in Colleferro (Roma) alla via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, quarto piano distinto con l'interno n.15 (catastalmente sub 35 int.30), composto da soggiorno con annesso piccolo ripostiglio con cucina a vista e balcone, da disimpegno, da camera 1, da camera 2 con balcone, da camera 3 e da due bagni, confinante con l'appartamento sub 16 int.12 scala A, l'appartamento interno n.16 (catastalmente sub 34 int.29) e vano scala, salvo altri. Compreso locale box con ingresso con rampa da via Antonio Vivaldi (catastalmente via Fontana Bracchi), piano S1 distinto con l'interno n.17 (catastalmente sub 68 int.27), confinante con il box int.18 (catastalmente sub 67 int.26) e con il box int.16 (catastalmente sub 69 int.28), salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 68, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1)

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Colleferro, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 1.400,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4	122,93 mq	1.400,00 €/mq	€ 172.102,00	100,00%	€ 172.102,00
				Valore di stima:	€ 172.102,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

LA VALUTAZIONE RIGUARDA IL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE IN QUANTO L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA, FA PARTE DI UN FABBRICATO EDIFICATO SU TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI COLLEFERRO.

Valore proprietà superficiaria = Valore di mercato appartamento - Oneri necessari per trasformare il Diritto di superficie in Diritto di proprietà

VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO

€ 172.102,00

**ONERI PER TRASFORMAZIONE DIRITTO
DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI
PROPRIETA' (vedasi Allegato 13)**

€ - 9.382,09

VALORE PROPRIETA' SUPERFICIARIA

€ 162.719,91

Il predetto VALORE PROPRIETA' SUPERFICIARIA € 162.719,91 va decurtato di

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e manutenzione 5% su € 162.719,91	8135,99	€
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi cosa venduta 10% su € 162.719,91	16271,99	€
Spese tecniche per CILA a sanatoria, presentazione nuovo docfa all'Agenzia delle Entrate, compreso oneri catastali, oneri previdenziali ed iva	1500,00	€
Oblazione di € 1.000,00 per sanzioni pecuniarie ai sensi art.22 Legge Reg.le Lazio n.15/2008 e diritti di istruttoria Comune di Colleferro € 1.115,00	1115,00	€
Spese condominiali arretrate	270,00	€

Valore finale di stima: € 135.426,93

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.

Marino, li 14/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di assegnazione
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure storiche e planimetri catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Relazione di collaudo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestati inizio lavori e fine lavori
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tav.3 - Progetto -Piante
- ✓ N° 11 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 12 Altri allegati - Email Amministratore condominio
- ✓ N° 13 Altri allegati - Oneri dei costi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4
Appartamento ubicato in Colleferro (Roma) alla via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, quarto piano distinto con l'interno n.15 (catastalmente sub 35 int.30), composto da soggiorno con annesso piccolo ripostiglio con cucina a vista e balcone, da disimpegno, da camera 1, da camera 2 con balcone, da camera 3 e da due bagni, confinante con l'appartamento sub 16 int.12 scala A, l'appartamento interno n.16 (catastalmente sub 34 int.29) e vano scala, salvo altri. Compreso locale box con ingresso con rampa da via Antonio Vivaldi (catastalmente via Fontana Bracchi), piano S1 distinto con l'interno n.17 (catastalmente sub 68 int.27), confinante con il box int.18 (catastalmente sub 67 int.26) e con il box int.16 (catastalmente sub 69 int.28), salvo altri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 68, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 135.426,93

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 402/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 135.426,93**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, interno 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 35, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 1367, Sub. 68, Categoria C6	Superficie	122,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione (vedasi ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica) tranne il bagno padronale che secondo quanto dichiarato dalla Sig.ra **** Omissis **** non viene più usato in quanto gli impianti idrici hanno perdite che possono causare danni all'appartamento sottostante.		
Descrizione:	Appartamento ubicato in Colleferro (Roma) alla via Antonio Vivaldi n.4 (catastalmente via Fontana Bracchi n.59), scala B, quarto piano distinto con l'interno n.15 (catastalmente sub 35 int.30), composto da soggiorno con annesso piccolo ripostiglio con cucina a vista e balcone, da disimpegno, da camera 1, da camera 2 con balcone, da camera 3 e da due bagni, confinante con l'appartamento sub 16 int.12 scala A, l'appartamento interno n.16 (catastalmente sub 34 int.29) e vano scala, salvo altri. Compreso locale box con ingresso con rampa da via Antonio Vivaldi (catastalmente via Fontana Bracchi), piano S1 distinto con l'interno n.17 (catastalmente sub 68 int.27), confinante con il box int.18 (catastalmente sub 67 int.26) e con il box int.16 (catastalmente sub 69 int.28), salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dalla **** Omissis ****, assegnataria del diritto di abitazione in virtù dell'atto giudiziario nascente dalla sentenza di divorzio con assegnazione dei beni del 24/06/2007 - Rep.n.82888/212 emesso dal Tribunale Civile di Velletri e dal figlio **** Omissis ****.		