

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 449/2020 del R.G.E.

promossa da

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Codice fiscale: 00884060526

SIENA (SI)

contro

[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 449/2020 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

All'udienza del 13/05/2021, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T

Abitazione, sita in Comune di Colonna Via dei Bellucci. Prefabbricato in legno delle dimensioni di metri (6.00 x 7.00) mq. 42.00, con portico antistante di (2.50 x 7.00) mq. 17.5, il tutto sviluppa una cubature di circa mc. 147.00, oltre un locale ripostiglio distaccato dall'abitazione che sviluppa una superficie lorda di mq. 18.00 e una superficie netta di mq. 15.00, corte annessa (giardino) di circa mq. 650.

La Stessa è stata realizzata abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condo Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 di non residenziali.

Al data del condono edilizio (2003) l'unità immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50 e un locale in muratura destinato a deposito realizzato precedentemente al 1967, della superficie di ma. 18.00.

Successivamente al condono edilizio Legge 326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza.

Attualmente l'unità immobiliare e' articolata da soggiorno/cucina, bagno e tre stanze da letto e sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00.

L'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'ampliamento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti, pertanto dovrà provvedere alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria.

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono discrete.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T



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

## TITOLARITÀ

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

• [REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con strada Via dei Bellucci, distacco con particella 264, con particella 265 e con distacco da viale di accesso (strada privata), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,00 m	Terra
Cantina	15,40 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,60 m	Terra
Balcone scoperto	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	2,70 m	Terra
Terreno agricolo	650,00 mq	650,00 mq	0,10	65,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,98 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/09/2004	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 592, Sub. 502 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 45 mq Rendita € 12.545,00 Piano T
Dal al 28/09/2018	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 592, Sub. 500 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 15 mq Rendita € 6.507,00 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	592	502		A4	2	3,5	45 mq	12545 €	T	
	6	592	500		C2	3		15 mq	6507 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata abusivamente e per essa stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condono Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 di non residenziali.

Al data del condono edilizio (2003) l'unità immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50 e un locale in muratura destinato a deposito realizzato antecedentemente al 1967, della superficie di ma. 18.00.

Successivamente al condono edilizio Legge 326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza.

L'aggiudicatario non potrà presentare nuova domanda di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'ampliamento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti  
Pertanto dovrà provvedere a propria cura e spese alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria.

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono discrete.



## PATTI

---

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali

## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono discrete

## PARTI COMUNI

---

TRATTASI DI ABITAZIONE INDIPENDENTE CON ACCESSO SU CORTE PRIVATA.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fabbricato costruito nel 1997 è stato realizzato completamente con struttura in legno ed è costituito da un unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra adibito a residenza. La copertura a due falde è realizzata anch'essa in legno a doppia orditura; il manto di copertura è costituito da filari di coppi ed embrici e la raccolta delle acque è realizzata attraverso canale perimetrale, le canale di gronda e dai discendenti. Le tamponature esterne e gli infissi sono in legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

L'unità immobiliare esecutata è occupato dal proprietario [REDACTED] alla propria famiglia.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1996	[REDACTED] 1/2 Codice [REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		VITAGLIANO DOMENICO	25/07/1996	202375	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 01/09/2006	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
CORDASCO PASQUALE	01/09/2006			58590	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

- **IPOTECA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
 Iscritto a ROMA il 14/05/2008



Reg. gen. 29141 - Reg. part. 6321  
Importo: € 120.000,00  
A fav ██████████ ETA S.P.A.  
Contr ██████████  
Form ██████████ rente  
Capitale: € 60.000,00

- **PIGNORAMENTO** derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Isritto a VELLETRI il 07/11/2020  
Reg. gen. 55167 - Reg. part. 38242  
Importo: € 120.000,00  
A fav ██████████ EI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Contr ██████████  
Form ██████████ rente  
Capitale: € 60.000,00

### NORMATIVA URBANISTICA

IL TERRENO RICADE IN ZONA F DI PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI COLONNA ED IN ZONA C04 DI PTP

### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare (abitazione) è stata realizzata abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condono Edilizio Legge 326/3 con Protocollo n. 3663 nel 15.06.2004, le superfici oggetto di condono sono mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 non residenziali. (Successivamente al condono del 2003 l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza da demolire). Inoltre è presente un locale magazzino realizzato antecedentemente al 1967.

### 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 a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T  
Abitazione, sita in Comune di Colonna Via dei Bellucci. Prefabbricato in legno delle dimensioni di metri (6.00 x 7.00) mq. 42.00, con portico antistante di (2.50 x 7.00) mq. 17.5, il tutto sviluppa una cubature di circa mc. 147.00, oltre un locale ripostiglio distaccato dall'abitazione che sviluppa una superficie lorda di mq. 18.00 e una superficie netta di mq. 15.00, corte annessa (giardino) di circa mq. 650. La Stessa è stata realizzata abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condo Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 di non residenziali. Al data del condono edilizio (2003) l'unità immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50 e un locale in muratura destinato a deposito realizzato precedentemente al 1967, della superficie di ma. 18.00. Successivamente al condono edilizio Legge 326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza. Attualmente l'unità immobiliare è articolata da soggiorno/cucina, bagno e tre stanze da letto e sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00. L'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'ampliamento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti, pertanto dovrà provvedere alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria. Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono discrete. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 592, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 592, Sub. 500, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 57.490,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T	114,98 mq	500,00 €/mq	€ 57.490,00	100,00%	€ 57.490,00
				Valore di stima:	€ 57.490,00

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.

Nettuno, li 03/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Perniconi Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - DOMANDA CONDONO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CON ABUSI DA DEMOLIRE
- ✓ Altri allegati - RICHIESTA DI NULLA OSTA
- ✓ Foto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T  
Abitazione, sita in Comune di Colonna Via dei Bellucci. Prefabbricato in legno delle dimensioni di metri (6.00 x 7.00) mq. 42.00, con portico antistante di (2.50 x 7.00) mq. 17.5, il tutto sviluppa una cubature di circa mc. 147.00, oltre un locale ripostiglio distaccato dall'abitazione che sviluppa una superficie lorda di mq. 18.00 e una superficie netta di mq. 15.00, corte annessa (giardino) di circa mq. 650. La Stessa è stata realizzata abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condono Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 di non residenziali. Al data del condono edilizio (2003) l'unità immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50 e un locale in muratura destinato a deposito realizzato precedentemente al 1967, della superficie di ma. 18.00. Successivamente al condono edilizio Legge 326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza. Attualmente l'unità immobiliare è articolata da soggiorno/cucina, bagno e tre stanze da letto e sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00. L'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'ampliamento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti, pertanto dovrà provvedere alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria. Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono discrete. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 592, Sub. 502, Categoria A4 - Fig. 6, Part. 592, Sub. 500, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL TERRENO RICADE IN ZONA F DI PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI COLONNA ED IN ZONA C04 DI PTP

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Colonna (RM) - VIA DEI BELLUCCI, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 592, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 6, Part. 592, Sub. 500, Categoria C2	<b>Superficie</b>	114,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono discrete		
<b>Descrizione:</b>	<p>Abitazione, sita in Comune di Colonna Via dei Bellucci. Prefabbricato in legno delle dimensioni di metri (6.00 x 7.00) mq. 42.00, con portico antistante di (2.50 x 7.00) mq. 17.5, il tutto sviluppa una cubature di circa mc. 147.00, oltre un locale ripostiglio distaccato dall'abitazione che sviluppa una superficie lorda di mq. 18.00 e una superficie netta di mq. 15.00, corte annessa (giardino) di circa mq. 650. La Stessa è stata realizzata abusivamente ed è stato presentato al Comune di Colonna domanda di Condono Edilizio Legge 326/03 Prot. n. 3663/2004 per mq. 42.00 residenziali e mq. 17.50 di non residenziali. Al data del condono edilizio (2003) l'unità immobiliare era suddivisa in soggiorno cucina due stanze da letto e bagno sviluppando una superficie di mq. 42.00, oltre portico antistante di mq. 17.50 e un locale in muratura destinato a deposito realizzato precedentemente al 1967, della superficie di ma. 18.00. Successivamente al condono edilizio Legge 326/03, l'unità immobiliare è stata ampliata mediante la chiusura del portico e la realizzazione di una nuova stanza. Attualmente l'unità immobiliare e' articolata da soggiorno/cucina, bagno e tre stanze da letto e sviluppa una superficie lorda di mq. 70,00. L'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono edilizio secondo la Legge 47/85 articolo 40 comma 6, per l'ampliamento realizzato in quanto non ne ricorrono i presupposti, pertanto dovrà provvedere alla demolizione dell'ampliamento come evidenziato in planimetria. Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono discrete.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

