



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Alfani Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 571/2017 del R.G.E.

promossa da

BANCO BPM SPA



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T 4	
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia	14

Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 571/2017 del R.G.E.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20

INCARICO

All'udienza del 23/10/2017, il sottoscritto Ing. Alfani Ernesto, con studio in Via Dei Castelli Romani KM 3,800 - 00079 - Rocca Priora (RM), email alfani.ernesto@gmail.com, PEC e.alfani@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9470238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2018, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA G. GIUSTI 38, EDIFICIO A, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile è ubicato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale ma vicina ad attività terziarie e commerciali importanti. Discreta è la capacità di parcheggiare l'auto.

Allo stato attuale, l'appartamento misura una superficie calpestabile di 87,20 mq e risulta costituito da due camere, cameretta, soggiorno, due bagni, cucina, ingresso e disimpegno, oltre che da un giardino di proprietà esclusiva di mq 170.

Il progetto licenziato prevedeva due camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, ingresso e due balconi.

Durante il sopralluogo è emerso che sono stati eseguiti interventi in mancanza di titolo autorizzativo infatti, oltre a modifiche nella distribuzione interna, è stato operato un aumento di superficie utile per realizzare il vano cucina in corrispondenza del giardino, ove sono state poste in opera tettoie, un gazebo ed altre opere di arredo.

Poiché, secondo l'attuale normativa, non ritengo sanabile l'abuso riguardante l'aumento di superficie utile, la stima viene eseguita sulla conformazione regolarmente approvata per una superficie di mq 79,10. Le opere interne, escluse quindi quelle che hanno comportato l'aumento di superficie e la variazione del prospetto, ritengo possano essere oggetto di una pratica di SCIA a sanatoria da parte di un eventuale aggiudicatario, mentre invece tali prassi non è percorribile per quelle opere che hanno comportato aumenti di superficie, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01. Nella stima si è tenuto conto quindi degli oneri legati al ripristino dello stato ante operam della parte non sanabile.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA CARPINETANA SUD 84, PIANO T-1

La zona su cui ricade l'immobile pignorato ha una vocazione residenziale, oltre che commerciale; la strada è ampia e riveste una notevole importanza nell'ambito cittadino; buone possibilità di parcheggio. Si tratta di un villino unifamiliare articolato sul piano terra e sul primo piano, dotato di una corte



anteriore di mq 61 e di una posteriore di mq 60. Il villino si trova fronte strada con accesso diretto dalla Via Carpinetana. Al momento del sopralluogo la distribuzione interna risultava la seguente: al PT, di consistenza pari a mq 64,50 calpestabili, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala interna di comunicazione con il livello superiore. Al Piano Primo, di consistenza pari a quella del piano terra, tre camere, bagno, disimpegno, scala interna e un piccolo balcone sul prospetto principale. La consistenza totale risulta quindi di mq 129 calpestabili.

Tuttavia dal sopralluogo è emerso che erano stati operati notevoli ampliamenti e modificazioni rispetto al progetto approvato che prevedeva una consistenza globale pari a mq 94 calpestabili articolati su due unità immobiliari.

Le variazioni operate senza titolo autorizzativo ritengo non siano sanabili, pertanto la stima viene condotta sulla consistenza regolarmente licenziata, operando le debite detrazioni per il ripristino allo stato ante operam.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

CONFINI

L'unità immobiliare confina con int. 2, distacco verso palazzina A, vano scala, distacco strada comunale s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,10 mq	92,50 mq	1,00	92,50 mq	3,00 m	Terra
Balcone scoperto	19,68 mq	19,68 mq	0,25	4,92 mq	0,00 m	Terra
Giardino	150,00 mq	150,00 mq	0,10	15,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				112,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie considerata è relativa alla configurazione regolarmente licenziata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/04/2018		Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 862 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 371,85 Piano T Graffato con P.lla 941 sub 3

La ditta catastale risulta diversa dal pignorato.

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	8	862			A2	1	6	100	371,85	TERRA	con P.lla 941 SUB 3

STATO CONSERVATIVO

Stato di conservazione buono, sia per le parti interne che per gli esterni.

PARTI COMUNI

In comune la corte di accesso, l'androne e il vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti vincoli, livelli e/o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tramezzi in laterizi forati, tamponature esterna a cassa vuota. Sono presenti gli usuali impianti, pur se non è stato possibile accertare il loro funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta occupato dalla Sig. e dal consorte

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1979 al 18/09/2017		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CECCARONI	15/05/1979	9738/7460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	25/05/1979	2031	1339
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VELLETRI aggiornate al 18/09/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
Iscritto a VELLETRI il 20/12/1999
Reg. gen. 5820 - Reg. part. 1179
Quota: 100
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 06/12/2006
Reg. gen. 7610 - Reg. part. 1581
- **ATTO D'OBBLIGO**
Trascritto a VELLETRI il 25/06/2001
Reg. gen. 2738 - Reg. part. 1871
Quota: 100
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 19/07/2017
Reg. gen. 3346 - Reg. part. 2401
Quota: 100

NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG vigente, approvato con D.R.L. n. 4719 del 17.07.1984, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come zona omogenea B2 di completamento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della L.E. n. 59 del 29.12.1972 rilasciata a nome della Immobiliare TRA.CE srl.

E' stato rilasciato Permesso di Abitabilità n. 26 del 14.11.1974.

Allo stato attuale, l'appartamento misura una superficie calpestabile di 87,20 mq a fronte di mq 79,10 del progetto approvato. L' incremento di superficie è dovuto all'ampliamento di mq 8,10 in corrispondenza del giardino per realizzare un vano cucina comportando inoltre variazioni nei prospetti esterni; i lavori sono stati eseguiti in assenza di titolo autorizzativo e non ritengo siano sanabili secondo quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01.

Altre difformità sono state riscontrate in modifiche della distribuzione interna eseguite, anch'esse senza titolo, ma ritengo possano essere oggetto di una pratica di SCIA a sanatoria da parte di un eventuale aggiudicatario. Nel giardino è stato realizzato altresì un gazebo in struttura metallica ed altre opere di arredo e sistemazione esterna.

In data 25.05.2000 è stata emessa ordinanza di sospensione dei lavori abusivi, a seguito del verbale della P.M. n. 2000 V05 del 03.03.2000 con il quale si contestava la costruzione di una veranda in muratura e di una tettoia in metallo all'interno del giardino.

A seguito di domanda dell'interessata, veniva concessa autorizzazione prot. 12502 del 13.07.2000 ex art. 13 della Legge 47/85 riguardante la realizzazione di una tettoia in acciaio e di un cucinino da trasformare in locale caldaia in struttura leggera facilmente amovibile.

Nella pratica rinvenuta presso gli archivi comunali non c'è traccia di grafici ma dalle fotografie allegate sembra trattarsi di opere ben diverse dalla cucina esistente realizzata in muratura.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 252,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.413,69

L'amministratore del condominio comunica che la Sig.ra ha un debito di € 1.813,69 alla data del 19.04.2018

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile precisa che occorre trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità di ... in forza dell'atto del notaio Covone del 28.11.2006 rep. 437/263

TITOLARITÀ

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

La pignorata risultava nubile al momento dell'acquisto.

CONFINI

L'immobile confina con la Via Carpinetana, proprietà eredi o aventi causa da , eredi o aventi causa da s.a.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	47,00 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	1
Cortile	121,00 mq	121,00 mq	0,10	12,10 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				141,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie considerata è relativa alla configurazione regolarmente licenziata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/1956 al 01/10/2003		Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 466, Sub. 501 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 188,51
Dal 01/10/2003 al 28/07/2006		Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 466, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 387,34 Piano T-1
Dal 28/07/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 9, Part. 466, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 140 Rendita € 387,34 Piano T-1-

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	9	466	501		A7	1	5	140	387,34	T-1	
-----	---	-----	-----	--	----	---	---	-----	--------	-----	--

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Lo stato dei luoghi coincide con la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è appena sufficiente all'interno, piuttosto scarso nei prospetti esterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante prevalente in muratura; solai in ferro e laterizi, pavimenti del tipo "marmettone" e/o monocottura, finestre in alluminio, porte tamburate. Sono presenti gli usuali impianti, pur se non è stato possibile accertare il loro funzionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla pignorata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1951 al 24/06/2002		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LYDIA ORO NOBILI	16/12/1951	3943	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	22/12/1951	X	34108

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1951 al 08/06/2004		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	08/06/2004	139	97
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2004 al 28/11/2006		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	02/10/2003	217	158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006 al 11/02/2018		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO COVONE	28/11/2016	437/263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	06/12/2006	7609	4979
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VELLETRI aggiornate al 12/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 06/12/2006
Reg. gen. 7610 - Reg. part. 1581
Quota: 100
N° raccolta: 1581

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a VELLETRI il 19/07/2017
Reg. gen. 3346 - Reg. part. 2401
Quota: 100

NORMATIVA URBANISTICA

L'area interessata ricade nella zona omogenea B1 di completamento prevista dal PRG vigente approvato con D.R.L. n. 4719 del 17.07.1984

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La Licenza edilizia n. 9 del 29.04.1954 rilasciata la Sig.prevedeva la sopraelevazione su un corpo di fabbrica preesistente di cui non è stato possibile rintracciare alcun documento.

Dai grafici consultati presso l'UTC risulta che il piano terra preesistente aveva una superficie di mq 47 calpestabili; la sopraelevazione prevedeva al piano primo egual superficie. Si trattava di due appartamenti tra loro indipendenti.

Tuttavia dal sopralluogo è emerso che erano stati operati notevoli ampliamenti e modificazioni rispetto al progetto approvato, principalmente era stata operata la fusione delle due unità immobiliari con una scala interna e la realizzazione di una superficie calpestabile globale pari a mq 129 con un incremento quindi di mq 35 rispetto alla conformazione licenziata.

Alla luce della vigente normativa non ritengo sia possibile presentare una SCIA a sanatoria poiché non

sembra possibile ottenere un accertamento positivo di doppia conformità come previsto dall' art.36 del DPR 380/01 che, sebbene richiesto all'UTC, è restato inevaso.
Fu rilasciato nulla osta dall'Ufficio Sanitario del Comune relativamente alle opere di sopraelevazione.

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.

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. I due beni sono immobili diversi e distanti tra loro quindi sarà necessaria la formazione di due lotti distinti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T

L'immobile è ubicato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale ma vicina adattività terziarie e commerciali importanti. Discreta è la capacità di parcheggiare l'auto. Allo stato attuale, l'appartamento misura una superficie calpestabile di 87,20 mq e risulta costituito da due camere, cameretta, soggiorno, due bagni, cucina, ingresso e disimpegno, oltre che da un giardino di proprietà esclusiva di mq 170. Il progetto licenziato prevedeva due camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, ingresso e due balconi. Durante il sopralluogo è emerso che sono stati eseguiti interventi in mancanza di titolo autorizzativo infatti, oltre a modifiche nella distribuzione interna, è stato operato un aumento di superficie utile per realizzare il vano cucina in corrispondenza del giardino, ove sono state poste in opera tettoie, un gazebo ed altre opere di arredo. Poiché, secondo l'attuale normativa, non ritengo sanabile l'abuso riguardante l'aumento di superficie utile, la stima viene eseguita sulla conformazione regolarmente approvata per una superficie di mq 79,10. Le opere interne, escluse quindi quelle che hanno comportato l'aumento di superficie e la variazione del prospetto, ritengo possano essere oggetto di una pratica di SCIA a sanatoria da parte di un eventuale aggiudicatario, mentre invece tali prassi non è percorribile per quelle opere che hanno comportato aumenti di superficie, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01. Nella stima si è tenuto conto quindi degli oneri legati al ripristino dello stato ante operam della parte non sanabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 862, Categoria A2, Graffato con P.lla 941 SUB 3
Valore di stima del bene: € **123.662,00**

Per la stima, a causa della indisponibilità di una adeguata e aggiornata banca dati, non è stato possibile attenersi rigorosamente al conclamato metodo denominato MCA. L'Agenzia del Territorio, per la zona interessata, fornisce valori compresi tra 1.200 e 1.750 €/mq (secondo semestre 2017); le indicazioni del "Borsino Immobiliare" per l'anno corrente indica un valore compreso tra 1.150 e 1.600 €/mq. Sono state individuate inoltre, significative quotazioni fornite da qualificate agenzie immobiliari agenti sul territorio per immobili ubicati in zone comparabili con quella in cui ricade il bene pignorato, non distanti da quest'ultimo. Il valore specifico medio risulta di 1.400 €/mq. Accertate le buone condizioni di manutenzione e il discreto livello dei materiali e delle finiture, si ritiene di poter assumere un valore specifico di poco superiore a quello medio e quindi pari a €/mq 1.500. E' però necessario tener conto degli oneri legati all'eventuale SCIA a sanatoria per le opere interne e alla eliminazione degli abusi non sanabili valutabili globalmente in una aliquota pari al 20% in considerazione della complessità legata all'abbattimento del vano cucina ed il ripristino dei prospetti. Si dovrà inoltre applicare ancora una detrazione del 2% per debiti nei confronti del condominio. Infine si ritiene congruo applicare una detrazione pari al 5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.). Tenuto conto delle citate detrazioni il valore specifico attribuito diventa pari a €/mq 1.110.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T	112,42 mq	1.100,00 €/mq	€ 123.662,00	100,00	€ 123.662,00

Valore di stima: € 123.662,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1
 La zona su cui ricade l'immobile pignorato ha una vocazione prettamente residenziale; lastrada è ampia e riveste una notevole importanza nell'ambito cittadino; buone possibilità di parcheggio. Si tratta di un villino unifamiliare articolato sul piano terra e sul primo piano, dotato di una corte anteriore di mq 61 e di una posteriore di mq 60. Il villino si trova fronte strada con accesso diretto dalla Via Carpinetana. Al momento del sopralluogo la distribuzione interna risultava la seguente: al PT, di consistenza pari a mq 64,50 calpestabili, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala interna di comunicazione con il livello superiore. Al Piano Primo, di consistenza pari a quella del piano terra, tre camere, bagno, disimpegno, scala interna e un piccolo balcone sul prospetto principale. La consistenza totale risulta quindi di mq 129 calpestabili. Tuttavia dal sopralluogo è emerso che erano stati operati notevoli ampliamenti e modificazioni rispetto al progetto approvato che prevedeva una consistenza globale pari a mq 94 calpestabili articolati su due unità immobiliari. Le variazioni operate senza titolo autorizzativo ritengo non siano sanabili, pertanto la stima viene condotta sulla consistenza regolarmente licenziata, operando le debite detrazioni per il ripristino allo stato ante operam. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 466, Sub. 501, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 140.312,70

Per la stima, a causa della indisponibilità di una adeguata e aggiornata banca dati, non è stato possibile attenersi rigorosamente al conclamato metodo denominato MCA. L'Agenzia del Territorio, per la zona interessata, fornisce valori compresi tra 1.300 e 1.800 €/mq (secondo semestre 2017); le indicazioni del "Borsino Immobiliare" per l'anno corrente indica un valore compreso tra 1.200 e 1.764 €/mq. Sono state individuate inoltre, significative quotazioni fornite da qualificate agenzie immobiliari agenti sul territorio per immobili ubicati in zone comparabili con quella in cui ricade il bene pignorato, non distanti da quest'ultimo. Il valore specifico medio risulta di 1.520 €/mq. Accertate le modeste condizioni di manutenzione, il modesto livello dei materiali e delle finiture, oltre alla necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente, si ritiene di poter assumere un valore specifico pari a 1.300 €/mq. E' però necessario tener conto degli oneri legati alla eliminazione degli abusi non sanabili, con un costostimato in €/mq 300 che equivale al 20% circa, in considerazione della complessità legata al ripristino della configurazione approvata che comporta importanti lavori di ristrutturazione. Infine si ritiene congruo applicare una detrazione pari al 5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.). Tenuto conto delle citate detrazioni il valore specifico attribuito diventa pari a €/mq 990.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1	141,73 mq	990,00 €/mq	€ 140.312,70	100,00	€ 140.312,70



Valore di stima:	€ 140.312,70
-------------------------	---------------------

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.



Rocca Priora, li 07/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alfani Ernesto



ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N°1 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 DOCUMENTI DEL COMUNE
- ✓ N° 3 ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 QUOTAZIONI IMMOBILIARI
- ✓ N° 5 DOCUMENTI CATASTO
- ✓ N° 6 PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 7 FOTOGRAFIE
- ✓ N° 8 GRAFICI
- ✓ N° 9 NOTIFICHE ALLE PARTI
- ✓ N° 10 SITUAZIONE CONDOMINIO



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T
 L'immobile è ubicato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale ma vicina ad attività terziarie e commerciali importanti. Discreta è la capacità di parcheggiare l'auto. Allo stato attuale, l'appartamento misura una superficie calpestabile di 87,20 mq e risulta costituito da due camere, cameretta, soggiorno, due bagni, cucina, ingresso e disimpegno, oltre che da un giardino di proprietà esclusiva di mq 170. Il progetto licenziato prevedeva due camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, ingresso e due balconi. Durante il sopralluogo è emerso che sono stati eseguiti interventi in mancanza di titolo autorizzativo infatti, oltre a modifiche nella distribuzione interna, è stato operato un aumento di superficie utile per realizzare il vano cucina in corrispondenza del giardino, ove sono state poste in opera tettoie, un gazebo ed altre opere di arredo. Poiché, secondo l'attuale normativa, non ritengo sanabile l'abuso riguardante l'aumento di superficie utile, la stima viene eseguita sulla conformazione regolarmente approvata per una superficie di mq 79,10. Le opere interne, escluse quindi quelle che hanno comportato l'aumento di superficie e la variazione del prospetto, ritengo possano essere oggetto di una pratica di SCIA a sanatoria da parte di un eventuale aggiudicatario, mentre invece tali prassi non è percorribile per quelle opere che hanno comportato aumenti di superficie, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01. Nella stima si è tenuto conto quindi degli oneri legati al ripristino dello stato ante operam della parte non sanabile.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 862, Categoria A2, Graffato con P.lla 941 SUB 3 Destinazione urbanistica: Il PRG vigente, approvato con D.R.L. n. 4719 del 17.07.1984, classifica l'area su cui insiste il fabbricato come zona omogenea B2 di completamento.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1
 La zona su cui ricade l'immobile pignorato ha una vocazione prettamente residenziale; la strada è ampia e riveste una notevole importanza nell'ambito cittadino; buone possibilità di parcheggio. Si tratta di un villino unifamiliare articolato sul piano terra e sul primo piano, dotato di una corte anteriore di mq 61 e di una posteriore di mq 60. Il villino si trova fronte strada con accesso diretto dalla Via Carpinetana. Al momento del sopralluogo la distribuzione interna risultava la seguente: al PT, di consistenza pari a mq 64,50 calpestabili, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala interna di comunicazione con il livello superiore. Al Piano Primo, di consistenza pari a quella del piano terra, tre camere, bagno, disimpegno, scala interna e un piccolo balcone sul prospetto principale. La consistenza totale risulta quindi di mq 129 calpestabili. Tuttavia dal sopralluogo è emerso che erano stati operati notevoli ampliamenti e modificazioni rispetto al progetto approvato che prevedeva una consistenza globale pari a mq 94 calpestabili articolati su due unità immobiliari. Le variazioni operate senza titolo autorizzativo ritengo non siano sanabili, pertanto la stima viene condotta sulla consistenza regolarmente licenziata, operando le debite detrazioni per il ripristino allo stato ante operam.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 466, Sub. 501, Categoria A7 Destinazione urbanistica: L'area interessata ricade nella zona omogenea B1 di completamento prevista dal PRG vigente approvato con D.R.L. n. 4719 del 17.07.1984



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 571/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via G. Giusti 38, edificio A, interno 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 862, Categoria A2, Graffato con P.lla 941 SUB 3	Superficie	112,42 mq
Stato conservativo:	Stato di conservazione buono, sia per le parti interne che per gli esterni.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale ma vicina ad attività terziarie e commerciali importanti. Discreta è la capacità di parcheggiare l'auto. Allo stato attuale, l'appartamento misura una superficie calpestabile di 87,20 mq e risulta costituito da due camere, cameretta, soggiorno, due bagni, cucina, ingresso e disimpegno, oltre che da un giardino di proprietà esclusiva di mq 170. Il progetto licenziato prevedeva due camere, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, ingresso e due balconi. Durante il sopralluogo è emerso che sono stati eseguiti interventi in mancanza di titolo autorizzativo infatti, oltre a modifiche nella distribuzione interna, è stato operato un aumento di superficie utile per realizzare il vano cucina in corrispondenza del giardino, ove sono state poste in opera tettoie, un gazebo ed altre opere di arredo. Poiché, secondo l'attuale normativa, non ritengo sanabile l'abuso riguardante l'aumento di superficie utile, la stima viene eseguita sulla conformazione regolarmente approvata per una superficie di mq 79,10. Le opere interne, escluse quindi quelle che hanno comportato l'aumento di superficie e la variazione del prospetto, ritengo possano essere oggetto di una pratica di SCIA a sanatoria da parte di un eventuale aggiudicatario, mentre invece tali prassi non è percorribile per quelle opere che hanno comportato aumenti di superficie, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01. Nella stima si è tenuto conto quindi degli oneri legati al ripristino dello stato ante operam della parte non sanabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Carpinetana Sud 84, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 466, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	141,73 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è appena sufficiente all'interno, piuttosto scarso nei prospetti esterni.		
Descrizione:	La zona su cui ricade l'immobile pignorato ha una vocazione prettamente residenziale; la strada è ampia e riveste una notevole importanza nell'ambito cittadino; buone possibilità di parcheggio. Si tratta di un villino unifamiliare articolato sul piano terra e sul primo piano, dotato di una corte anteriore di mq 61 e di una posteriore di mq 60. Il villino si trova fronte strada con accesso diretto dalla Via Carpinetana. Al momento del sopralluogo la distribuzione interna risultava la seguente: al PT, di consistenza pari a mq 64,50 calpestabili, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e scala interna di comunicazione con il livello superiore. Al Piano Primo, di consistenza pari a quella del piano terra, tre camere, bagno, disimpegno, scala interna e un piccolo balcone sul prospetto principale. La consistenza totale risulta quindi di mq 129 calpestabili. Tuttavia dal sopralluogo è emerso che erano stati operati notevoli ampliamenti e		

	modificazioni rispetto al progetto approvato che prevedeva una consistenza globale pari a mq 94 calpestabili articolati su due unità immobiliari. Le variazioni operate senza titolo autorizzativo ritengo non siano sanabili, pertanto la stima viene condotta sulla consistenza regolarmente licenziata, operando le debite detrazioni per il ripristino alla stato ante operam.
Vendita soggetta a IVA:	NO















