

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Ciro ROMAGGIOLI**, nell'Esecuzione Immobiliare n° 587/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



DATA UDIENZA 18/06/2019



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 587/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.000,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

In data 19/01/2019, il sottoscritto **Geom. Ciro ROMAGGIOLI**, con Studio in Via Roma, 110, scala A, int. 2 - 00076 - Lariano (RM), email geom.ciroromaggioli@gmail.com, PEC pec.ciro.romaggioli@geopec.it, Cell. 380 31 58 832, Tel. 06 96 559 91 795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 1** - Locali commerciali ubicati a Colleferro (RM) - Via dell'Artigianato n.22, piano Primo Sottostrada

DESCRIZIONE

Porzioni immobiliari destinate ad uso commerciale in aderenza e non comunicati tra loro, facenti parte di un fabbricato più grande, sito nel Comune di Colleferro (RM), con accesso da Via dell'Artigianato 22, e precisamente:

1) Locale commerciale posto al piano primo sottostrada, con annesso locale di deposito al piano soppalcato raggiungibile mediante scala interna in ferro, con WC al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, della superficie di 250,00 mq circa; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colleferro - Sezione COL, al foglio 9, particella 213, sub 503, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 25, totale superficie catastale mq. 96,00, R.C. €392,51

2) Locale commerciale posto al piano primo sottostrada con annessi locali di deposito (censiti in categoria C/1), distinti nella "planimetria stato dei luoghi" con i numeri 1, 2, 3, e 4 e WC; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colleferro - Sezione COL, foglio 9, particella 213, sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 178, totale superficie catastale mq. 237,00, R.C € 2794,65. I locali distinti con i numeri 1 e 2 sono comunicanti tra di loro, così come quelli distinti con i numeri 3 e 4.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 1** - Locali commerciali ubicati in Colleferro (RM) - Via dell'Artigianato n. 22, piano Primo Sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- I dati catastali, così come risultanti dall'atto di pignoramento (vsd all. n. 03), non sono corretti, in quanto mancano dell'indicazione della sezione urbana COL. Tale omissione non appare tuttavia così

grave da impedire l'inequivocabile identificazione degli immobili pignorati.

Come riportato nella RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE a firma del Notaio **** Omissis **** (vds all. n. 04) risulta che l'atto di pignoramento (vds all. 03) è stato trascritto correttamente il 08/11/2018 ai nn. 3848 di registro particolare e 5169 di registro generale.

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente:

- La RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE (vds n. all. 04) redatta dal Notaio **** Omissis **** di Novoli ed iscritto nel Collegio Notarile del distretto di Lecce, attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- l'udienza di autorizzazione (vds all. n. 01) alla vendita è fissata in data 18/06/2019

- la RELAZIONE PRELIMINARE (vds all. 05) è stata redatta dal Notaio **** Omissis **** di Roma.

- l'ATTO DI PRECETTO è stato regolarmente notificato agli Esecutati in data 17/04/2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà della Società Esecutata **** Omissis **** come da Atto di Compravendita per Notaio **** Omissis ****, di Roma del 28/12/2004 rep. 3087, racc. 889 (vds all. n. 06), trascritto il 31/12/2004 ai nn. 4314 di registro particolare e 6731 di registro generale.

Nell'Atto di Compravendita sopra citato il Sig. **** Omissis **** interviene in qualità di Amministratore Unico della Società sopra suddetta.

CONFINI

Gli immobili oggetto di pignoramento così come indicato nelle planimetrie catastali depositate all'U.T.E di Roma protocollo RM0411431 del 20/09/2018 (vds all.ti nn. 15 e 18) confinano con:

-Il locale commerciale unitamente alla corte esclusiva, censito in catasto alla Sezione COL foglio 9 particella 213 sub 503, confina con il locale commerciale in aderenza e locali di deposito sub 504, Via dell'Artigianato a due lati, salvo altri;

- Il locale commerciale censito in catasto alla Sezione COL foglio 9 particella 213 sub 504, confina con il locale commerciale in aderenza con annessa corte sub 503, Via dell'Artigianato a due lati, Piazzale Matteotti, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale 2	104,70 mq	115,17 mq	1,00	115,17 mq	4,65 m	Primo Sottostrada
Locali deposito n. 1 e 2	68,13 mq	74,94 mq	0,20	14,99 mq	1,95 m	Primo Sottostrada
Locali deposito n.3 e 4	126,56 mq	139,22 mq	0,20	27,84 mq	1,95 m	Primo Sottostrada
WC nel locale deposito 2	4,14 mq	4,55 mq	0,80	3,64 mq	2,30 m	Primo Sottostrada
Locale Commerciale 1- vendita	21,80 mq	23,98 mq	1,00	23,98 mq	2,70 m	Primo Sottostrada
WC nel locale commerciale 1 - vendita	1,83 mq	2,01 mq	1,00	2,01 mq	2,70 m	Primo Sottostrada
Locale deposito (Uffici)	25,61 mq	28,17 mq	0,40	11,27 mq	2,37 m	Soppalco
Corte esclusiva (area parcheggio)	250,00 mq	250,00 mq	0,05	12,50 mq	0,00 m	Primo Sottostrada
Totale superficie convenzionale:				211,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				211,40 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

- L'unità immobiliare (sub 504) è composto da: locale commerciale 2 (mq. 104,70) locale deposito 1 (mq. 28,50), locale deposito 2 (mq.39,63), WC (mq.4,14), locale deposito 3 (mq.100,72), locale deposito 4 (mq. 25,84) per un totale di Superficie Netta Interna di mq. 303,39 e per un totale di superficie Lorda di mq. 333,88.

- L'unità immobiliare (sub 503) è composto da: locale commerciale/locale vendita (mq. 21,80), WC (mq. 1,83), locale deposito al piano soppalco oggi utilizzato come uffici (mq. 25,61), per un totale di Superficie Netta di mq. 49,24 e per un totale di superficie lorda di mq. 54,16.

E' inoltre annessa all'unità immobiliare sub 503 una corte esclusiva di circa 250,00 mq. destinata ad area di parcheggio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2005 al 01/10/2015	**** Omissis****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez COL, Fg. 9, Part. 213, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4 [^] , Cons. 203 mq Rendita € 3.187,16 Piano Terra
Dal 01/10/2015 al 20/09/2018	**** Omissis****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Sez COL, Fg. 9, Part. 213, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4 [^] , Cons. 203 mq Rendita € 3.187,16 Piano Terra
Dal 20/09/2018 al 30/01/2019	**** Omissis****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 503 Categoria C1 Cl.4 [^] , Cons. 25 mq Superficie catastale 96 mq Rendita € 392,51 Piano P.S1°
Dal 20/09/2018 al 30/01/2019	**** Omissis****, proprietaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 213, Sub. 504 Categoria C1 Cl.4 [^] , Cons. 178 mq Superficie catastale 237 mq Rendita € 2.794,64 Piano P.S1°

La cronistoria catastale come meglio dalle visure catastali allegare effettuate dal sottoscritto C.T.U, riferite ai seguenti immobili siti nel comune di Colferro (RM), Via dell'Artigianato n. 22, nonché come si evince dalla Relazione Ventennale Notarile a firma del Notaio Gigno Rollo, e precisamente:

- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 503, categoria C/1, classe 4[^], 25 mq, R.C €392,51 (vds all.ti nn. 13 e 14) ;
- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza 178 mq, R.C. €. 2.794,65 (vds all.ti nn. 16 e 17).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup erficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	213	504		C1	4 ^a	178 mq	237 mq	2794,64	P.S1°		
	9	213	503		C1	4 ^a	25 mq	96 mq	392,51	P.S1°		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra quanto rilevato in sede di sopralluogo del 08/02/2019 con le planimetrie catastali depositate presso l'U.T.E di Roma in data 20/09/2018 protocollo RM0411431. (vds all.ti nn. 15 e 18)

PRECISAZIONI

Il sottoscritto esperto, con raccomandata R.R. del 22/01/2019 inviata all'indirizzo di residenza anagrafica comunicava all'Amministratore Unico della Società Esecutata, **** Omissis ****, residente in Colleferro(RM), Via Francesco Petrarca n° 75, scala D interno 5, che fissava il sopralluogo n.1 presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, per il giorno 08/02/2019 alle ore 15,00 come da VERBALE DI 1° ACCESSO allegato alla presente (vds all. n. 08),

Si precisa che la raccomandata è stata ritirata in quanto è regolarmente tornata indietro la ricevuta di ritorno senza firma alcuna.

Tale giorno infatti sui luoghi oggetto di perizia era presente il Sig. **** Omissis ****, che consentiva così effettuare i rilievi di rito e fotografie sia l'interno che all'esterno delle unità immobiliari eseguite, il tutto come da Verbale di accesso allegato alla presente.

INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata:

1. inizio operazioni in data 30/01/2019 con richiesta di Estratto di mappa (vds all. n. 09), Visure (vds all.ti nn. 11,12,13,14,16,17) e Planimetrie catastali (vds all.ti nn. 15 e 18), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
2. in data 22/02/2019 richiesta di accesso agli atti (vds all. n. 22) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle concessioni e/o licenze edilizie e abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Colleferro.
3. acquisizione del titolo di proprietà (vds all. n. 06).

PATTI

Come si evince a pagina 4 dell'**atto di provenienza** (vds all. n. 06) e precisamente all'**Articolo 2.....**"La vendita viene tra le parti effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in questo esistenti le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per legge."

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo del 08/02/2019 risulta essere discreto per il locale commerciale e per il locale vendita, mediocre per i locali di deposito n. 1-2-3-4.

Fa presente il C.T.U che:

- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 503, il piano soppalcato risulta avere una destinazione di locale di deposito e un'altezza 2.37 ml;
- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 504 il locale commerciale è oggetto di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura;
- i locali di deposito n. 1-2-3-4 hanno un'altezza di ml. 1,95, e risultano privi di finestrate. Tuttavia gli stessi sono stati censiti unitamente al locale più grande in categoria C/1 (commerciale). Ai fini dell'altezza, il Comune di Colleferro ha adottato la "deroga".

Entrambi i WC non presentano i requisiti minimi di accessibilità di cui alle legge 13/89.

Si precisa inoltre che il locale di deposito indicato in planimetria "**rilievo stato dei luoghi**" con il numero "2", è attraversato da condotta fognante comunale.

PARTI COMUNI

Dall'analisi del **titolo di proprietà** a rogito Notaio **** Omissis ****, di Anagni del 28/12/2004 (vds all. n. 206) a pagina 4 e precisamente all'**articolo 2** si legge:

..."La vendita viene tra le parti effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in questo esistenti le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per legge."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'**Atto di Compravendita** del Notaio Paola DI ROSA rep. 3087, racc. 889 del 28/12/2004, nonchè dal Permesso di Costruire n. 16 del 23/02/2005 (vds all. n. 19) e dal permesso di agibilità n. 15 del 19/05/2005 (vds all. n. 21), mentre **nulla si evince per quanto riguarda gli Usi Civici**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE

- Le unità immobiliari pignorate facenti parte di un fabbricato più grande sono state realizzate presumibilmente con struttura mista, cemento armato-muratura. La copertura del fabbricato del quale sono parte le unità immobiliari in oggetto, si presenta con copertura a terrazzo

PAVIMENTAZIONE INTERNA

- la pavimentazione del "locale commerciale" è di linoleum di dimensioni cm. 30x30, la pavimentazione del piano caricatore e dei gradini della scala è in travertino ; nel "locale vendita" la pavimentazione è in piastrelle di ceramica cm. 15x30, mentre il locale di deposito al piano soppalcato al quale vi si accede mediante scala in ferro, la pavimentazione è in legno posta su un solaio di doghe e travetti. Entrambi i WC hanno un pavimento in ceramica.

I locali deposito n. 1-2-3-4 (senza permanenza di personale) hanno la pavimentazione del tipo betonella.

TINTEGGIATURA INTERNA

- le pareti interne e il soffitto del "locale commerciale" e del "locale vendita" sono intonacate e tinteggiate; nei locali di deposito n.1-2-3-4 le pareti interne ed il soffitto sono intonacate alla calce e tinteggiate; entrambi i WC presentano un rivestimento in maioliche.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- Il "locale commerciale" presenta infissi in alluminio e vetri con serrande in ferro, oltre a finestra del tipo vasistas con all'esterno grata di protezione in ferro. Nel locale vendita la porta di accesso è con telaio di alluminio e vetri con serranda in lamiera zincata.

Il locale di deposito n.1 è privo di finestrate, i locali di deposito n. 2 e 3 sono muniti delle sole porte di accesso in ferro, mentre il locale di deposito n. 4 è privo di finestrate.

Il locale deposito al piano soppalcato è dotato di due piccole finestre in alluminio anodizzato e vetri.

GLI IMPIANTI

- elettrico: realizzato secondo la normativa vigente all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato.

- idrico: acquedotto comunale

- sanitari e rubinetteria: il WC posto nel locale di vendita è munito di tazza e lavabo, mentre il WC posto all'interno del locale di deposito n. 2 è dotato di tazza, lavabo e piatto doccia.

- Sanitari esistenti in vetro-china bianchi del tipo medio con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

- riscaldamento: assente

- smaltimento acque reflue: fognatura comunale, come dichiarato dalla parte in sede di sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta essere occupato dalla Società Esecutata **** Omissis **** che si occupa di fornitura di materiale elettrico per uso civile ed industriale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1993 al 28/12/2004	**** Ommissis****, proprietaria per la quota di 1/1- Acquista i seguenti immobili censiti in catasto fabbricati nel comune di Colferro: Fg.9 p.lla 213 sub 1; Fg. 9 p.lla 213 sub 17; Fg. 9 p.lla 213 sub 18. Oggi gli immobili sopra citati sono diventati sub 503 e sub 504, rimanendo invariati sezione, foglio e particella. Codice Fiscale/P.IVA: C.F.07696210587	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Ommissis ****	30/03/1993	27393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri -	13/04/1993	1765	1245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2004	**** Ommissis**** proprietaria per la quota di 1/1. Acquista i seguenti immobili censiti in catasto fabbricati nel comune di Colferro: Fg.9 p.lla 213 sub 1; Fg. 9 p.lla 213 sub 17; Fg. 9 p.lla 213 sub 1 Oggi gli immobili sopra citati sono diventati sub 503 e sub 504, rimanendo invariati sezione, foglio e particella. Codice Fiscale/P.IVA: 05787691004	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Ommissis ****	28/12/2004	3087	889
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri -	31/12/2004	6731	4314
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri - il 15/06/2007
Reg. gen. 4011 - Reg. part. 1197
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Percentuale interessi: 5,586 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 5570
N° raccolta: 2177
Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile sito nel comune di Colferro (RM), Via dell'Artigianato n. 22 e precisamente:
 - - Locale commerciale posto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 502, categoria C/1, classe 4[^], 203 mq, R.C €3.187,16 (oggi dopo variazioni catastali sub 503 e sub 504 della stessa particella e stesso foglio).

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri - il 08/11/2018
Reg. gen. 5169 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento gravante sui seguenti immobili siti nel comune di Colferro (RM), Via dell'Artigianato n. 22 e precisamente:
 - Locale commerciale posto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 503, categoria C/1, classe 4[^], 25 mq, R.C € 392,51;
 - Locale commerciale posto al piano Terra distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza 178 mq, R.C. € 2.794,65.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, considerato che la corte annessa all'unità immobiliare pari a 250,00 mq circa è parte integrante dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati alla Sezione COL, foglio 9, particella 213, sub 503, **non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione.**

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 22/02/2019 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica del Comune di Colleferro la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva (vds all. n. 22).

Da come riportato nell' Atto di Compravendita per Notaio **** Omissis ****, di Roma del 28/12/2004 rep. 3087, racc. 889 , il fabbricato di sono parte integrante le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in data anteriore 1° Settembre 1967 e successivamente è stata presentata al Comune di Colleferro una richiesta di Permesso a Costruire in data 29/07/2004 protocollo n. 17369.

Sono stati forniti allo scrivente C.T.U:

- Permesso di costruire n. 16 rilasciato il 23/02/2005 (vds all. n. 19), con relativo elaborato grafico presentato il 07/09/2004 prot. n. 19631 (vds all. n. 20);
- Permesso di Agibilità n. 15 del 19/05/2005 (vds all. n. 21) .

A seguito di richiesta di accesso agli atti di cui sopra, poichè al C.T.U. erano stati forniti i sopra citati documenti, l'Ufficio competente del Comune di Colleferro, ha rilasciato su supporto informatico la seguente documentazione :

- C.I.L.A (comunicazione inizio lavori asseverata) prot. n. 31258 presentata il 10/09/2018 (vds all. n. 26) con relativo elaborato grafico allegato (vds all. n. 27);
- Comunicazione di fine lavori presentato il 21/09/2018 (vds all. n. 29)

Dal raffronto tra l'ultimo elaborato grafico allegato alla C.I.L.A del 10/09/2018 e il rilievo dello stato dei luoghi del 08/02/2019 eseguito dallo scrivente risulta esserci un'apparente conformità.

Fa presente il C.T.U che:

- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 503, il piano soppalcato risulta avere una destinazione di locale di deposito e un'altezza 2.37 ml;
- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 504 il locale commerciale è oggetto di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura;
- i locali di deposito n. 1-2-3-4 hanno un'altezza di ml. 1,95, e risultano privi di finestre. Tuttavia gli stessi sono stati censiti unitamente al locale più grande in categoria C/1 (commerciale).

Ai fini dell'altezza, il Comune di Colleferro ha adottato la "deroga". Entrambi i WC non presentano i requisiti minimi di accessibilità di cui alla legge 13/89.

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Colleferro è mancante la certificazione APE e in riferimento all'ultima pratica presentata (C.I.L.A) **non risulta essere stata inoltrata Segnalazione Certificata per l' Agibilità** .

Inoltre per il C.T.U non è stato possibile redigere l'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica)

Si precisa inoltre che il locale di deposito indicato in planimetria "rilievo stato dei luoghi" con il numero "2", è attraversato da condotta fognante comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dall'analisi del **titolo di proprietà** a rogito Notaio **** Omissis ****, di Anagni del 28/12/2004 (vds all. 6) a pagina 4 e precisamente all'**articolo 2** si legge:

..."La vendita viene tra le parti effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, pertinenze, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in questo esistenti le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato aventi carattere condominiale per destinazione o per legge."

Da email inoltrata dal sottoscritto C.T.U all'Amministratore del Condominio Dott. Guido BERTOTTI, e da successiva risposta, si è avuta la dichiarazione (vds all. n. 32) inerente l'estratto **conto condominiale aggiornato alla data del 26/04/2019**; su di cui è riportato che il credito vantato dal condominio stesso nei confronti della [REDACTED] è pari ad **€ 2.732,71**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO N° 1:

Porzioni immobiliari destinate ad uso commerciale in aderenza e non comunicati tra loro, facenti parte di un fabbricato più grande, sito nel Comune di Colferro (RM), con accesso da Via dell'Artigianato 22, e precisamente:

- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada, con annesso locale di deposito al piano soppalcato raggiungibile mediante scala interna in ferro, con WC al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, della superficie di 250,00 mq circa; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colferro - Sezione COL, al foglio 9, particella 213, sub 503, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 25, totale superficie catastale mq. 96,00, R.C. €. 392,51
- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada con annessi locali di deposito (censiti in categoria C/1), distinti nella "**planimetria stato dei luoghi**" con i numeri 1, 2, 3, e 4 e WC; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colferro - Sezione COL, foglio 9, particella 213, sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 178, totale superficie catastale mq. 237,00, R.C €. 2794,65. I locali distinti con i numeri 1 e 2 sono comunicanti tra di loro, così come quelli distinti con i numeri 3 e 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 274.820,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Colferro (RM) - Via dell'Artigianato n.22, piano Primo Sottostrada	211,40mq	1.300,00 €/mq	€ 274.820,00	100,00	€ 274.820,00
Valore di stima:					€ 274.820,00

Valore finale di stima: € 272.000,00 (detrazione spese condominiali e arrotondamento per difetto)



CRITERIO di STIMA Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);

b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);

c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna del ed infine dell'ubicazione dello stesso. Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che: La stima degli immobili, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Riepilogando:

- L'unità immobiliare (sub 504) è composto da: locale commerciale 2/vendita (mq. 104,70) locale deposito 1 (mq. 28,50), locale deposito 2 (mq.39,63), WC (mq.4,14), locale deposito 3 (mq.100,72), locale deposito 4 (mq. 25,84) per un totale di Superficie Netta Interna di mq. 303,39 e per un totale di superficie Lorda di mq.333,88.

- L'unità immobiliare (sub 503) è composto da: locale vendita (mq. 21,80), WC (mq. 1,83), locale deposito al piano soppalco oggi utilizzato come uffici (mq. 25,61), per un totale di Superficie Netta di mq. 49,24 e per un Totale di superficie lorda di mq. 54,16.

E' inoltre annessa all'unità immobiliare una corte esclusiva di circa 250,00 mq destinata ad area di parcheggio.

-Tenendo conto dei coefficienti applicati agli "ambienti" in base a quanto rilevato in sede di sopralluogo, come meglio riportato a pagina 5 nel paragrafo "Consistenza" , si ha una SUPERFICIE CONVENZIONALE pari a 211,40 mq totali.



Considerato l'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio Anno 2018- Semestre 2 ,i l prezzo unitario scaturito dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati ricavati dalle suddette indagini vanno da un minimo di € 1.000,00/mq ad un massimo di € 2.000,00/mq.

Tuttavia considerando le caratteristiche generali dell'immobile, che sono discrete e tenendo comunque conto delle sofferenze del mercato immobiliare tuttora in corso, si ritiene congruo applicare un prezzo unitario di € 1.300,00/mq

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 211,40 mq (Sup. Conv.) x €/mq 1.300,00 = € 274.820,00
a cui vanno detratte le spese condominiali di € 2.732,71

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pertanto il valore di stima ascende ad € 272.087,29

CHE ARROTONDATO PER DIFETTO AD € 272.000,00 rappresenta il Valore degli immobili costituenti unico lotto

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.

Lariano, li 29/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Romaggioli Ciro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

LOTTO N° 1 - Porzioni immobiliari destinate ad uso commerciale in aderenza e non comunicati tra loro, facenti parte di un fabbricato più grande, sito nel Comune di Colferro (RM), con accesso da Via dell'Artigianato 22, e precisamente:

- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada, con annesso locale di deposito al piano soppalcato raggiungibile mediante scala interna in ferro, con WC al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, della superficie di 250,00 mq circa; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colferro - Sezione COL, al foglio 9, particella 213, sub 503, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 25, totale superficie catastale mq. 96,00, R.C. €392,51
- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada con annessi locali di deposito (censiti in categoria C/1), distinti nella "planimetria stato dei luoghi" con i numeri 1, 2, 3, e 4 e WC; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colferro - Sezione COL, foglio 9, particella 213, sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza mq. 178, totale superficie catastale mq. 237,00, R.C € 2794,65. I locali distinti con i numeri 1 e 2 sono comunicanti tra di loro, così come quelli distinti con i numeri 3 e 4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La realizzazione delle suddette unità immobiliari è iniziata in data anteriore 1° Settembre 1967 e successivamente è stata presentata al Comune di Colferro una richiesta di Permesso a Costruire in data 29/07/2004 protocollo n. 17369, mentre sono stati reperiti dallo scrivente C.T.U.:

Sono stati forniti allo scrivente C.T.U.:

- Permesso di costruire n. 16 rilasciato il 23/02/2005, con relativo elaborato grafico presentato il 07/09/2004 prot. n. 19631
- Permesso di Agibilità n. 15 del 19/05/2005

A seguito di richiesta di accesso agli atti di cui sopra, poichè al C.T.U. erano stati forniti i sopra citati documenti, l'Ufficio competente del Comune di Colferro, ha rilasciato su supporto informatico la seguente documentazione :

- C.I.L.A (comunicazione inizio lavori asseverata) prot. n. 31258 presentata il 10/09/2018 con relativo elaborato grafico allegato;
- Comunicazione di fine lavori presentato il 21/09/2018.

Dal raffronto tra l'ultimo elaborato grafico allegato alla C.I.L.A del 10/09/2018 e il rilievo dello stato dei luoghi del 08/02/2019 eseguito dallo scrivente *risulta esserci un'apparente conformità.*

Fa presente il C.T.U che:

- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 503, il piano soppalcato risulta avere una destinazione di locale di deposito e un'altezza 2.37 ml;

- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 504 il locale commerciale è oggetto di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura;

- i locali di deposito n. 1-2-3-4 hanno un'altezza di ml. 1,95, e risultano privi di finestrate. Tuttavia gli stessi sono stati censiti unitamente al locale più grande in categoria C/1 (commerciale).

Ai fini dell'altezza, il Comune di Colleferro ha adottato la "deroga". Entrambi i WC non presentano i requisiti minimi di accessibilità di cui alla legge 13/89.

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Colleferro è mancante la certificazione APE e in riferimento all'ultima pratica presentata (C.I.L.A) **non risulta essere stata inoltrata Segnalazione Certificata per l' Agibilità .**

Per lo scrivente C.T.U non è stato possibile redigere l'A.P.E (Attestato di Prestazione Energetica)

Si precisa inoltre che il locale di deposito indicato in planimetria "rilievo stato dei luoghi" con il numero "2", è attraversato da condotta fognante comunale.

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 211,40 mq (Sup. Conv.) x €/mq 1.300,00 = € . 274.820,00

a cui vanno detratte le spese condominiali di € . 2.732,71
pertanto il valore di stima ascende ad € . 272.087,29

CHE ARROTONDATO PER DIFETTO AD €.272.000,00 rappresenta il Valore degli immobili costituenti unico lotto

Prezzo base d'asta: € 272.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 587/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via dell'Artigianato n.22, piano Primo Sottostrada		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 213, Sub. 504, Categoria C1 - Fg. 9, Part. 213, Sub. 503, Categoria C1	Superficie	211,40 mq
Stato conservativo:	<p>Lo stato conservativo dell'immobile alla data del sopralluogo del 08/02/2019 risulta essere discreto per il locale commerciale e per il locale vendita, mediocre per i locali di deposito n. 1-2-3-4.</p> <p>Fa presente il C.T.U che: - per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 503, il piano soppalcato risulta avere una destinazione di locale di deposito e un'altezza 2.37 ml;</p> <p>- per quanto riguarda l'immobile distinto con il sub 504 il locale commerciale è oggetto di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura;</p> <p>- i locali di deposito n. 1-2-3-4 hanno un'altezza di ml. 1,95, e risultano privi di finestrate. Tuttavia gli stessi sono stati censiti unitamente al locale più grande in categoria C/1 (commerciale). Ai fini dell'altezza, il Comune di Colleferro ha adottato la "deroga".</p> <p>Entrambi i WC non presentano i requisiti minimi di accessibilità di cui alla legge 13/89. Si precisa inoltre che il locale di deposito indicato in planimetria "rilievo stato dei luoghi" con il numero "2", è attraversato da condotta fognante comunale.</p>		
Descrizione:	<p>Porzioni immobiliari destinate ad uso commerciale in aderenza e non comunicati tra loro, facenti parte di un fabbricato più grande, sito nel Comune di Colleferro (RM), con accesso da Via dell'Artigianato 22, e precisamente:</p> <p>- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada, con annesso locale di deposito al piano soppalcato raggiungibile mediante scala interna in ferro, con WC al piano terra con corte pertinenziale esclusiva, della superficie di 250,00 mq circa; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colleferro - Sezione COL, al foglio 9, particella 213, sub 503, categoria C/1, classe 4^a, consistenza mq. 25, totale superficie catastale mq. 96,00, R.C. €392,51</p> <p>- Locale commerciale posto al piano primo sottostrada con annessi locali di deposito (censiti in categoria C/1), distinti nella "planimetria stato dei luoghi" con i numeri 1, 2, 3, e 4 e WC; il tutto censito al N.C.E.U del Comune di Colleferro - Sezione COL, foglio 9, particella 213, sub 504, categoria C/1, classe 4^a, consistenza mq. 178, totale superficie catastale mq. 237,00, R.C. € 2794,65. I locali distinti con i numeri 1 e 2 sono comunicanti tra di loro, così come quelli distinti con i numeri 3 e 4.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri - il 15/06/2007
Reg. gen. 4011 - Reg. part. 1197
Quota: 1/1
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 270.000,00
Percentuale interessi: 5,586 %
Rogante: Notaio **** Omissis ****
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 5570
N° raccolta: 2177

Note: Ipoteca gravante sul seguente immobile sito nel comune di Colferro (RM), Via dell'Artigianato n. 22 e precisamente:

- Locale commerciale posto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 502, categoria C/1, classe 4[^], 203 mq, R.C €. 3.187,16 (oggi dopo variazioni catastali sub 503 e sub 504 della stessa particella e stesso foglio).

Trascrizioni



- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate - Territorio di Velletri - il 08/11/2018
Reg. gen. 5169 - Reg. part. 3848
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento gravante sui seguenti immobili siti nel comune di Colferro (RM), Via dell'Artigianato n. 22 e precisamente:

- Locale commerciale posto al piano seminterrato distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 503, categoria C/1, classe 4[^], 25 mq, R.C €.392,51;
- Locale commerciale posto al piano Terra distinto al catasto fabbricati alla Sezione Urbana COL del foglio 9, particella 213 sub 504, categoria C/1, classe 4[^], consistenza 178 mq, R.C. €. 2.794,65.

