

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato.....	4
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
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.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	13

Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2023 del R.G.E.....	19
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.360,00	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 384.200,00	19



All'udienza del 19/04/2023, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI NEMI N. 405 (GIÀ VIA INTERPODERALE N. 238 - LAGHETTO), PIANO TERRA/SEMINTERRATO

Locale ad uso magazzino-deposito, con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato) di fabbricato cielo terra. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI NEMI N. 405 (GIÀ VIA INTERPODERALE N. 238 - LAGHETTO), PIANO TERRA/SEMINTERRATO

Locale ad uso artigianale con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato), di uno stabile composto da altre UIU residenziali ai piani soprastanti. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.

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** - Magazzino ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nel momento di acquisto dell'immobile in oggetto, l'esecutata dichiarava di essere divorziata e di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con il sub 1, 13 della stessa particella 233, nonché con altra UIU pignorata distinta con la particella 303 sub 501 e 302 sub 501; salvo altri. Si precisa che i confini tra il bene 1 bene 2 non sono materializzati sui luoghi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/deposito	60,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,50 m	T/S1°
corte esclusiva	110,00 mq	110,00 mq	0,1	11,00 mq	0,00 m	T/S1°
Totale superficie convenzionale:				77,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,00 mq		

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata sulla base delle consistenze indicate nell'ultimo titolo urbanistico per l'immobile rilasciato, applicando il metodo UNI 10750/2005, ossia sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie della corte è stata invece stimata sulla base della consistenza grafica della planimetria catastale e pertanto, non è da ritenersi reale, ma solo indicativa, al solo fine di attribuire un valore alla stessa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	233	521		C2	5 [^]	71		234,68 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nel pignoramento, consentivano di individuare l'UIU pignorata in modo univoco. Tuttavia la planimetria catastale dell'UIU pignorata, (p.lla 233/sub 12), differiva graficamente rispetto allo stato attuale per le opere abusive di diversa disposizione degli spazi interni, per lieve modifica di sagoma e conseguente ampliamento, per l'apertura di una finestra; il tutto come anche precisato nel paragrafo della regolarità edilizia. Inoltre non risultava censito in banca dati informativa il sub 7, denunciato originariamente come BCNC che di fatto ora è corte esclusiva del sub 12. Il sottoscritto quindi, previa costituzione in BDI catastale del sub 7 (BCNC) e, aggiornamento della mappa catastale con TM per l'ampliamento abusivo, ha poi provveduto a presentare variazione catastale docfa per l'aggiornamento della planimetria dell'UIU come sopra descritta, annettendo anche la corte esclusiva alla stessa UIU, in quanto non può esistere un BCNC ad una sola UIU, ma trattasi in quel caso di bene esclusivo alla stessa. Si aggiornava contestualmente la toponomastica stradale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in evidente stato di disuso da tempo, risulta essere bisognoso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per: pulizia generale, ripristino parziale di intonaco e delle tinteggiature delle pareti sia interne che esterne interessate da fenomeni di umidità. Lo stesso risulta privo di parte dell'impianto elettrico, delle porte interne, di elementi radianti per il riscaldamento e della relativa caldaia.

PARTI COMUNI

Per l'immobile c'è certezza di comunione di parte del muro in aderenza con la stessa UIU limitrofa pignorata distinta con i sub 501 delle particella 302 e 303; oltre all'area comune di accesso da Via del lago di Nemi, distinta col sub 13 della particella 233. Fatta salva la riserva derivante dalla necessità di effettuare ulteriori e complesse indagini, anche con prove, saggi, carotaggi e sondaggi che possano accertare l'ubicazione del tracciato degli impianti, ed in particolare di quello fognante, (fossa IMHOFF, sub irrigazione, pozzetti, condotte ecc, ecc,) dove questi potrebbero di fatto essere comuni e/o costituire servitù prediale a carico e/o a favore degli immobili citati e/o di altri immobili limitrofi. Non essendo stata riscontrata l'esistenza di un condominio costituito per lo stabile, non è stato possibile accertare l'esistenza di un regolamento di condominio e/o di tabelle millesimali alle quali l'immobile sia assoggettato. L'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto disposto dal regolamento nel caso sia questo esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza degli immobili, nulla viene indicato in merito all'esistenza di servitù, livelli, usi civici ecc, ecc, ecc. Tuttavia appare evidente che: l'accesso al limitrofo locale distinto con i sub 501 della particella 302 e 303 (anch'esso pignorato), avviene di fatto transitando su parte della "corte di pertinenza" del dell'immobile in oggetto, esercitando di fatto una servitù di passaggio. Non è stato inoltre possibile verificare l'ubicazione ed il tracciato degli impianti, ed in particolare di quelli di fognari dei due immobili, (fossa IMHOFF, sub irrigazione, pozzetti, condotte ecc, ecc, ecc), che potrebbero di fatto costituire servitù prediale a carico e/o a favore degli immobili citati e/o di altri immobili limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: parte a Nord ed Ovest, parte contro terrapieno e parte in aderenza ad altro immobile limitrofo.

Altezza interna utile: m. 2,50 circa.

Strutture verticali: mista in calcestruzzo e muratura.

Solai: a terrazzo, in laterizi e calcestruzzo.

Copertura: a terrazzo, in laterizi e calcestruzzo con tetto riportato ad una falda.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: con mattonelle di monocottura e/o ceramica.

Infissi esterni ed interni: finestre e porte finestre in pvc/alluminio, con inferriate metalliche esterne.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V incompleto

Impianto idrico, termico: mancano termosifoni radianti e caldaia.

Terreno esclusivo: area di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In risposta della comunicazione dell'accesso da parte del sottoscritto all'esecutata, la stessa comunicava in risposta che, l'immobile risultava essere sottoposto a sequestro conservativo, lasciando i riferimenti del custode giudiziario **** Omissis ****. Successivamente con annotazione RG 25314 RP 2754 del 09/05/2024, è

stato revocato il sequestro per gli immobili oggetto del presente pignoramento. Pertanto l'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo De Santis	28/05/2001	8336	3920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/06/2001	20475	13931
		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;

Sulla base della certificazione notarile e della relazione del professionista delegato agli esami preliminari, sussiste continuità della provenienza nel ventennio, con atto di acquisto del 28/05/2001 rep. 8336.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E1 "rurale" del PRG modificato con del. G.R. n. 6787/1980; nonché zona B "di completamento" nell'elaborato propedeutico alla variante del PRG. Tutta la zona è sottoposta altresì a vincolo sismico.

L'immobile è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia. Successivamente è stata per questo presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94, a seguito della quale è stata poi rilasciata C.E. in sanatoria n. 25/2001.

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.

Nello stato dei luoghi l'immobile differisce rispetto a quanto autorizzato nel titolo in sanatoria di cui sopra per le seguenti opere abusive: ampliamento di volume e superficie e realizzazione di copertura a tetto riportato ad una falda, con conseguente variazione di sagoma e prospetti; diversa disposizione degli spazi interni con l'abbattimento di alcuni muri divisorii e la costruzione di altri; apertura di un vano finestra su parete perimetrale e di vano porta di passaggio e di collegamento con altro immobile limitrofo anch'esso pignorato distinto con i sub 501 della particella 302 e 303. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimo. Fanno eccezione le sole opere di diversa disposizione interna che interessino muri non aventi funzione strutturale portante. Per queste sole ultime opere si potrà presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01, sempre previo ripristino dello stato legittimo sul resto dell'immobile, con l'eliminazione degli abusi non sanabili e, l'adeguamento eventuale alle normative in vigore al momento della presentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile verificare l'esistenza di oneri condominiali pendenti sull'immobile. Saranno a carico dell'aggiudicatario, gli eventuali oneri esistenti nei due anni antecedenti al decreto di aggiudicazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Nel momento dell'acquisto dell'immobile in oggetto, l'esecutata dichiarava di essere divorziata e di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina con il sub 1, 13, 516, 521, della particella 233, nonché con particelle 440 e 231, salvo altri. Si precisa che i confini tra il bene 1 bene 2 non sono materializzati sui luoghi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale (capannone)	451,85 mq	497,00 mq	1	497,00 mq	4,85 m	T/S1°
corte	505,00 mq	505,00 mq	0,1	50,50 mq	0,00 m	T/S1°
Totale superficie convenzionale:				547,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				547,50 mq		

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata sulla base delle consistenze indicate nell'ultimo titolo urbanistico per l'immobile rilasciato, applicando il metodo UNI 10750/2005, ossia sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie della corte è stata stimata sulla base della consistenza catastale, al solo fine di determinare un valore forfettario da dare al bene; pertanto tale consistenza non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	303	501		C2	2 [^]	417		861,45 €	T	302/sub 501

Corrispondenza catastale



La planimetria catastale differisce graficamente rispetto allo stato attuale per modifiche dei muri divisorii interni, di vani porte di passaggio, e per porzione di ampliamento abusivo; il tutto come anche precisato nel paragrafo della regolarità edilizia. Il sottoscritto ha provveduto a presentare variazione per l'aggiornamento della toponomastica stradale e, per modifica di identificativo catastale, inserendo in banca dati informativa la particella 302 indicante la corte e, graffiandola alla p.lla 303 già censita ed indicante il locale pignorato; il tutto in allineamento con il foglio di mappa catastale. In conseguenza di tale variazione l'immobile ha assunto i seguenti identificativi catastali definitivi: Foglio 11, particella 303/sub501 (locale), graffiata con particella 302/sub501 (corte di pertinenza). L'immobile risulta inoltre anche censito con errata categoria catastale (C2 magazzino/deposito) in luogo della destinazione d'uso (C3 locale artigianale), rilasciata dall'UTC con il titolo urbanistico PDC 24/2001. Non è stato possibile correggere tale incongruenza in quanto, in tal caso la variazione avrebbe comportato l'inserimento di nuova planimetria catastale e quindi, anche aggiornamento della mappa catastale per gli ampliamenti abusivi di fatto esistenti. Nell'espletamento di tale aggiornamento è emerso che, la corte di pertinenza particella 302, pur essendo già annessa all'UIU pignorata nel Catasto Fabbricati, è gravata da situazione pregressa non aggiornata al Catasto Terreni, con destinazione d'uso di cava, ed errata intestazione a tali **** Omissis ****; quali probabili precedenti proprietari. Non è stato possibile l'aggiornamento dell'intestazione (obbligatorio nei passaggi propedeutici di aggiornamento del foglio di mappa), in quanto per la volta catastale non si dispone di tutti i titoli dei passaggi di proprietà, antecedenti al ventennio. Tuttavia, fermo restando quanto sopra esposto, i dati catastali del Catasto Fabbricati con cui è censita l'UIU, sono atti ad individuare in modo univoco l'immobile pignorato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile in evidente stato di disuso da tempo, risulta essere bisognoso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per: pulizia generale, ripristino parziale di intonaco e delle tinteggiature delle pareti



sia interne che esterne e del soffitto. Il pavimento del locale principale costituito da massetto di cemento grezzo, risulta gonfio e divelto in alcuni punti; mentre alcuni pozzetti presenti proprio sul pavimento all'interno del locale, sono rotti o senza coperchio. Nei locali accessori gran parte del controsoffitto è crollato e le maioliche sono divelte dalle pareti. Mancano inoltre sanitari rubinetterie, caldaia, radiatori e porte interne; salvo altro.

PARTI COMUNI

Per l'immobile c'è certezza di comunione di parte del muro in aderenza con la stessa UIU limitrofa pignorata distinta con particella 233; oltre all'area comune di accesso da Via del lago di Nemi, distinta col sub 13 BCNC della particella 233. E' fatta salva la riserva derivante dalla necessità di effettuare ulteriori e complesse indagini, anche fisiche come saggi carotaggi e sondaggi per la verifica del tracciato degli impianti, ed in particolare di quelli di fognanti dei due immobili, (fossa IMHOFF, sub irrigazione, pozzetti, condotte ecc, ecc,) presenti all'interno dell'UIU pignorata e della relativa corte esclusiva, che potrebbero di fatto essere comuni e/o costituire servitù prediale a carico e/o a favore degli immobili citati e/o di altri immobili limitrofi. Non essendo stata riscontrata l'esistenza di un condominio costituito per lo stabile, non è stato possibile accertare l'esistenza di un regolamento di condominio e/o di tabelle millesimali alle quali l'immobile sia assoggettato. L'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto disposto dal regolamento nel caso sia questo esistente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza degli immobili, nulla viene indicato in merito all'esistenza di servitù, livelli, usi civici ecc, ecc, ecc. Tuttavia appare evidente che: l'accesso, avviene di fatto transitando su parte della "corte di pertinenza" del limitrofo locale distinto con 521 e, BCNC sub 13 della particella 233; esercitando di fatto una reciproca servitù di passaggio. La presenza di pozzetti all'interno del locale lascia intendere l'esistenza di una servitù di passaggio impianti di smaltimento del condominio soprastante e/O di altri immobili citati o limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: parte a Nord, ad Ovest ed Est, parte contro terrapieno e parte in aderenza ad altro immobile limitrofo.

Altezza interna utile: m. 4,85 circa.

Strutture verticali: in calcestruzzo.

Solai: a terrazzo, in laterizi e calcestruzzo.

Copertura: a terrazzo, in laterizi e calcestruzzo.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: con massetto in calcestruzzo e mattonelle di monocottura e/o ceramica.

Infissi esterni ed interni: finestre e porte metalliche con vetro singolo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: --

Terreno esclusivo: corte di pertinenza esclusiva.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

In risposta della comunicazione dell'accesso da parte del sottoscritto all'esecutata, la stessa comunicava in risposta che, l'immobile risultava essere sottoposto a sequestro conservativo, lasciando i riferimento del custode giudiziario **** Omissis ****. Successivamente con annotazione RG 25314 RP 2754 del 09/05/2024, è stato revocato il sequestro per gli immobili oggetto del presente pignoramento. Pertanto l'immobile risulta ad oggi libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo De Santis	28/05/2001	8336	3920
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	01/06/2001	20475	13931
		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;

Sulla base della certificazione notarile e della relazione del professionista delegato agli esami preliminari, sussiste continuità della provenienza nel ventennio, con atto di acquisto del 28/05/2001 rep. 8336.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona E1 "rurale" del PRG modificato con del. G.R. n. 6787/1980; nonché zona B "di completamento" nell'elaborato propedeutico alla variante del PRG. Tutta la zona è sottoposta altresì a vincolo sismico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile facente parte di un edificio più grande, è stato realizzato in difformità alla L.E. n. 75/1968. Successivamente è stata per questo presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, a seguito della quale è stata poi rilasciata C.E. in sanatoria n. 24/2001. Nei documenti allegati al predetto PDC si indica l'esistenza di collaudo strutturale ed idoneità statica del 30/10/1986; nonché nota di autorizzazione allo scarico n. 2613/97. Non è stata rinvenuta quest'ultima, la quale deve essere ormai da tempo scaduta se non rinnovata nel tempo.

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.

Nello stato dei luoghi l'immobile è simile per sagoma, prospetti e dimensioni rispetto a quanto autorizzato nel titolo in sanatoria di cui sopra, fatta eccezione per le seguenti opere abusive: diversa disposizione degli spazi interni, con l'abbattimento di alcuni muri divisorii e la costruzione di altri, apertura vani porta anche di passaggio e di collegamento con altro immobile limitrofo anch'esso pignorato; ampliamento di superfici e volume e, realizzazione di precaria struttura fatiscente in aderenza. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato. Fanno eccezione le sole opere di diversa disposizione interna che non interessino muri non aventi funzione strutturale portante. Per queste sole ultime opere si potrà presentare CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/01, sempre previo ripristino dello stato legittimo sul resto dell'immobile, con l'eliminazione degli abusi non sanabili e, l'adeguamento eventuale alle normative urbanistiche ed igienico sanitarie in vigore al momento della presentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato possibile verificare l'esistenza di oneri condominiali pendenti sull'immobile. Saranno a carico dell'aggiudicatario, gli eventuali oneri esistenti nei due anni antecedenti al decreto di aggiudicazione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Allo stato attuale gli immobili risultano essere sia catastalmente che urbanisticamente 2 UIU distinte. Pertanto si ritiene possibile la vendita separata dei beni in 2 lotti distinti, fermo restando la comunione di cui ai paragrafi della parti comuni e delle servitù; stante la possibile necessità di opere a carico degli aggiudicatari per rendere se necessario gli immobili indipendenti ed autonomi negli (impianti elettrico, idrico-termico ecc,) e, per gli allacci delle utenze, nonché per l'eliminazione del vano porta di collegamento tra i due immobili.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpoderale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato

Locale ad uso magazzino-deposito, con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato) di fabbricato cielo terra. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 233, Sub. 521, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima o ad esso assimilabili. La zona in questione risulta essere suburbana, (località laghetto), in prossimità di aree industriali. L'immobile è posto a circa 400 metri da Via Casilina percorrendo Via del Lago di Nemi e, dista circa 3,2 km dalla stazione metro "Pantano" ; e solo 12 km circa dal GRA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpoderale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato	77,00 mq	800,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
				Valore di stima:	€ 61.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA in sanatoria e variazioni catastali	5000,00	€
Ripristino stato legittimo; eliminazione abusi edilizi non sanabili	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 47.360,00

Si tenga conto che i deprezzamenti sopra espressi sono da considerarsi indicativi ed approssimativi e non analitici.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato
 Locale ad uso artigianale con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato), di uno stabile composto da altre UIU residenziali ai piani soprastanti. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 303, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 302/sub 501
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 438.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale calcolata come nello specifico paragrafo. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2023), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima e/o ad esso assimilabili. La zona in questione risulta essere suburbana, (località laghetto), in prossimità di aree industriali. L'immobile è posto a circa 400 metri da Via Casilina percorrendo Via del Lago di Nemi e, dista circa 3,2 km dalla stazione metro "Pantano"; nonché 12 km circa dal GRA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano	547,50 mq	800,00 €/mq	€ 438.000,00	100,00%	€ 438.000,00

Terra/Seminterrato				
				Valore di stima: € 438.000,00

Valore di stima: € 438.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino stato legittimo; eliminazione abusi edilizi non sanabili	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica - CILA in sanatoria e variazioni catastali	10000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 384.200,00

Si tenga conto che i deprezzamenti sopra espressi sono da considerarsi indicativi ed approssimativi e non analitici.

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.

Velletri, li 10/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato
Locale ad uso magazzino-deposito, con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato) di fabbricato cielo terra. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 233, Sub. 521, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E1 "rurale" del PRG modificato con del. G.R. n. 6787/1980; nonché zona B "di completamento" nell'elaborato propedeutico alla variante del PRG. Tutta la zona è sottoposta altresì a vincolo sismico.

Prezzo base d'asta: € 47.360,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato
Locale ad uso artigianale con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato), di uno stabile composto da altre UIU residenziali ai piani soprastanti. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 303, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 302/sub 501 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona E1 "rurale" del PRG modificato con del. G.R. n. 6787/1980; nonché zona B "di completamento" nell'elaborato propedeutico alla variante del PRG. Tutta la zona è sottoposta altresì a vincolo sismico.

Prezzo base d'asta: € 384.200,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.360,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 233, Sub. 521, Categoria C2	Superficie	77,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in evidente stato di disuso da tempo, risulta essere bisognoso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per: pulizia generale, ripristino parziale di intonaco e delle tinteggiature delle pareti sia interne che esterne interessate da fenomeni di umidità. Lo stesso risulta privo di parte dell'impianto elettrico, delle porte interne, di elementi radianti per il riscaldamento e della relativa caldaia.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino-deposito, con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato) di fabbricato cielo terra. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 384.200,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Lago di Nemi n. 405 (già Via interpodereale n. 238 - Laghetto), piano Terra/Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 303, Sub. 501, Categoria C2, Graffato 302/sub 501	Superficie	547,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile in evidente stato di disuso da tempo, risulta essere bisognoso di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria per: pulizia generale, ripristino parziale di intonaco e delle tinteggiature delle pareti sia interne che esterne e del soffitto. Il pavimento del locale principale costituito da massetto di cemento grezzo, risulta gonfio e divelto in alcuni punti; mentre alcuni pozzetti presenti proprio sul pavimento all'interno del locale, sono rotti o senza coperchio. Nei locali accessori gran parte del controsoffitto è crollato e le maioliche sono divelte dalle pareti. Mancano inoltre sanitari rubinetterie, caldaia, radiatori e porte interne; salvo altro.		
Descrizione:	Locale ad uso artigianale con annessa corte di pertinenza, posto al piano terra (seminterrato), di uno stabile composto da altre UIU residenziali ai piani soprastanti. Presenza di abusi edilizi non sanabili e/o parzialmente sanabili, meglio descritti nell'apposito paragrafo della regolarità edilizia.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

