



TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024

PROMOSSA DA: **Omissis******

CONTRO : **Omissis******



G. E.: Dott. Enrico Colognesi



Consulente Tecnico di Ufficio: Arch. Luigi Casciotti



SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa	3
02. Descrizione del bene	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	4
04. Dati identificativi catastali.....	5
05. Titoli di proprietà.....	5
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	8
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	8
08. Regolarità amministrativa del bene	9
09. Usi Civivi.....	10
10. Disponibilità dell'immobile.....	10
11. Oneri condominiali.....	10
12. Confini dell'immobile.....	10
13. Convenzione matrimoniale.....	10
14. Dati ipocatastali	11
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	11
16. Valutazione dell'immobile.....	11
17. Criteri di formazione dei lotti.....	12
18. Schema riassuntivo perizia	12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	13
20. Bozza per decreto di trasferimento	16
21. Allegati.....	18

TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott. Enrico Colognesi Esecuzione Immobiliare n° 109/2024 promossa da ****Omissis**** contro ****Omissis****.

Il sottoscritto Arch. Luigi Casciotti, residente a Velletri in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n° 9766, veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe in data 30/04/2024 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima dei beni, il G.E. dispone allo scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

01. Premessa

Come da atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, ****Omissis**** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile di piena proprietà (quota di 1/1) del ****Omissis****, sito nel Comune di Colferro (RM), frazione Castelnuovo Vomano, in Via Latina n. 188, composto da appartamento posto al piano primo distinto con l'interno numero 3 della scala U, censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 8, Particella 771, Subalterno 4.

Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

02. Descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Colferro (RM) in Via Latina al civico n. 188, ed è composto da un appartamento posto al piano primo distinto con l'interno numero 3 della scala U, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra privo di ascensore, al quale si accede attraverso cancello in ferro con entrata e percorso pedonale (scale esterne) ad uso comune con le restanti proprietà dal civico n. 188 di suddetta Via.

L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, Sezione Urbana COL, Foglio 8, Particella 771, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita Catastale € 469,98.

Proprietà: la piena proprietà del bene staggito è pervenuto al ****Omissis**** in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** di Roma del 31/07/2017 Numero di

Repertorio 149661/20190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Velletri (RM) in data 04/08/2017 ai nn. 3706/2680 di formalità, da potere del ****Omissis****.

Confinanti: L'appartamento posto al piano primo della scala "U" individuato con l'interno numero tre, confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio sul terreno individuato con la Particella 770, s.a.

Consistenze da rilievo: In data 13/06/2024 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento staggito posto al piano primo ed individuato con il numero interno 3 è composto da: - ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno, per una superficie utile totale di mq. 106,00 ed altezza di mt. 3,00, oltre a due balconi per una superficie utile totale di mq. 11,30 (rif. Planimetria attuale da rilievo)

Destinazione	Superficie utile	Coeff. Rid.	Superficie convenzionale
Appartamento ad uso residenziale	mq. 106,00	1,00	mq. 106,00
“ “ balcone esposto a Sud **	mq. 5,50	0,30	mq. 1,65
“ “ balcone esposto a Nord	mq. 5,80	0,30	mq. 1,74
Totale			Mq. 109,39

** si precisa che in sede di sopralluogo si è rilevato che sul balcone esposto a Sud, è stata realizzata una struttura in alluminio e vetro, considerato che tale opera è stata eseguita senza alcun titolo sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la rimozione delle parti non autorizzate (riferimento Documentazione fotografica allegata).

03. Caratteristiche costruttive e finiture

3a – Esterne dell'intero fabbricato:

- **Fondazioni:** realizzate con magrone di conglomerato cementizi;
- **Strutture portanti:** realizzate interamente in magrone di conglomerato cementizio e sovrastante muratura di blocchi di tufo squadriati;
- **Solai:** del tipo misto- calcestruzzo, laterizio per uno spessore totale di cm. 16+4;

- *Facciate esterne*: realizzate con finitura ad intonaco civile e pittura, si precisa che i prospetti dell'intero fabbricato necessitano di opere di manutenzione;

3b – Interne dell'appartamento staggito:

- *Impianto termico*: riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria e radiatori in alluminio;

- *Fornitura gas riscaldamento*: alimentazione da condotta Comunale;

- *Infissi interni*: in legno con finitura naturale;

- *Finestre*: composte da avvolgibili e finestre in Pvc con vetro camera;

- *Pavimentazione interna*: in marmettoni con graniglia di pietre colorate dim. m. 40x40 e/o 20x20;

- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura;

- *Porta ingresso appartamento*: in acciaio blindato con rivestimento in legno;

- *Rivestimento*: bagno e cucina in maioliche e gres;

- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;

- *Impianto elettrico*: in parte sfilabile ed in parte esterno risulta non conforme alle attuali normative;

- *Smaltimento acque reflue*: collegato alla fognatura pubblica;

3c – Osservazioni sullo stato di manutenzione dell'appartamento staggito:

In sede di sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo annesso al piano attico, che hanno danneggiato parzialmente soffitti e pareti dell'appartamento oggetto di stima.

04. Dati identificativi catastali

L'immobile come da visure catastali allegate, è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Colferro (RM), Sezione Urbana COL, Foglio 8, Particella 771, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5 Rendita Catastale € 469,98.

Da un attento esame, si è potuto riscontrare che nella planimetria catastale in atti non è stata rappresentata la finestra del locale ripostiglio, pertanto l'eventuale acquirente dovrà procedere a sua cura e spesa alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

05. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a

tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

• **Titolari:** al ****Omissis**** la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima è pervenuta per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** di Roma del 31/07/2017 Numero di Repertorio 149661/20190, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Velletri (RM) in data 04/08/2017 ai nn. 3706/2680 di formalità, da potere del ****Omissis****.

• **Titolari:** al ****Omissis**** la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima è pervenuta per Atto di decreto di trasferimento immobili del 26/11/2015 Numero di Repertorio 6026 Tribunale di Velletri (RM) trascritto il 16/12/2015 nn. 5522/4096 da potere dei ****Omissis**** e ****Omissis****.

• **Titolari:** ai ****Omissis**** e ****Omissis****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di stima è pervenuta per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. ****Omissis**** di Roma del 25/07/2006 Numero di Repertorio 403238/18544, trascritto il 31/07/2006 ai nn. 5060/3247 di formalità, da potere dei ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****.

* Ai soggetti venditori del sopracitato atto, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, era così pervenuta:

- in parte ai ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, per Atto di divisione del 25/07/2006 Numero di Repertorio 403237 Notaio Dott. ****Omissis**** di Roma, trascritto il 31/07/2006 nn. 5059/3246 da comproprietà con ****Omissis****.

- in parte ****Omissis****, la quota pari a 3/18 di piena proprietà, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, la quota pari a 2/18 ciascuno di piena proprietà per successione, in morte del ****Omissis**** deceduto il 25/09/2002 registrata il 24/11/2005 den. 90/527 Ufficio del Registro di Velletri (RM), trascritta il 05/02/2007 ai nn. 656/407 devoluta per legge e successiva den. integrativa registrata il 24/10/2014 den. 735/9990 Ufficio del Registro di Velletri, trascritta il 16/12/2014 ai nn. 5129/4032.

N.B. Risulta trascritta in data 18/05/2007 ai nn. 3214/1805 accettazione tacita dell'eredità in morte del ****Omissis****, da parte degli eredi ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****,

****Omissis**** nascente da Atto Notaio ****Omissis**** di Velletri (RM) del 14/05/2007.

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

N.B. Risulta trascritta in data 13/07/2021 ai nn. 3853/2853 accettazione tacita dell'eredità in morte del ****Omissis****, da parte degli eredi ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** nascente da Atto Notaio ****Omissis**** di Roma (RM) del 09/07/2021.

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

- in parte ai ****Omissis**** e ****Omissis****, per la quota pari a 7/30 ciascuno di piena proprietà, per successione, in morte del ****Omissis****, deceduto il 13/03/2002 registrata il 24/10/2014 den. 734/9990 Ufficio del registro di Velletri (RM), trascritta il 16/12/2014 ai nn. 5128/4031 devoluta per legge e successiva den. integrativa registrata il 24/10/2014 n. 734 vol. 9990 trascritta il 16/12/2014 ai nn. 4031/5128.

N.B. Risulta trascritta in data 13/07/2021 ai nn. 3852/2852 accettazione tacita dell'eredità in morte del ****Omissis****, da parte degli eredi ****Omissis**** e ****Omissis**** nascente da Atto Notaio ****Omissis**** di Roma (RM) del 09/07/2021.

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

N.B. Risulta trascritta in data 18/05/2007 ai nn. 3213/1804 accettazione tacita dell'eredità in morte del ****Omissis****, da parte degli eredi ****Omissis**** nascente da Atto Notaio ****Omissis**** di Velletri (RM) del 14/05/2007.

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

- in parte ai ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, per la quota di 1/15 ciascuno, per successione, in morte della ****Omissis****, registrata il 03/12/1993 den. 4/427 Ufficio del Registri di Velletri, trascritta il 30/03/1994 ai nn. 1517/1107 devoluta per legge e successiva den. integrativa registrata il 22/10/2014 den. 725/9990 Ufficio del Registro di Velletri, trascritta il 16/12/2014 ai nn. 5119/4022.

N.B. Risulta trascritta in data 13/07/2021 ai nn. 3851/2851 accettazione tacita dell'eredità in morte della ****Omissis****, da parte degli eredi ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****, nascente da Atto Notaio ****Omissis**** di Roma (RM) del 09/07/2021.

N.B. L'accettazione di eredità sopra indicata fa riferimento a cespiti non oggetto di esecuzione. Non risulta invece trascritta alcuna accettazione d'eredità facente riferimento all'immobile oggetto di procedura.

- ed in parte al ****Omissis**** per la quota di 12/30 di piena proprietà, ai ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis**** per la quota di 6/30 ciascuno di piena proprietà, per Atto di Compravendita del 26/08/1964 Rep. n. 25.179 Notaio ****Omissis****, trascritto il 18/06/2021 al n. 2470/3334 da potere del ****Omissis****.

06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Nella Relazione Preliminare in atti redatta dall'Avv. Massimo Negroni viene precisato quanto segue: “Si evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione di eredità in riferimento al bene oggetto di pignoramento nella presente esecuzione. Sarebbe, pertanto, consigliabile che il creditore procedente provvedesse alla trascrizione dell'accettazione di eredità per avere continuità nel ventennio”.

07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

• ***Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 3707/617 in data 04/08/2017***, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2017 Numero di Repertorio 149662/20191 Notaio ****Omissis**** di Roma, a favore ****Omissis**** contro ****Omissis****, avente ad oggetto l'immobile staggito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colferro (RM) Sezione Urbana COL Foglio 8 Particella 771, Sub. 4.

• **Trascrizione nn. 2115/1591 del 18/04/2024**, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/03/2024 Numero di Repertorio 5692 emesso dal Tribunale Civile di Velletri (RM) a favore ****Omissis**** contro ****Omissis****, avente ad oggetto l'immobile staggito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Colferro (RM) Sezione Urbana COL Foglio 8 Particella 771, Sub. 4.

08. Regolarità amministrativa del bene

In data 13/06/2024 lo scrivente ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colferro (RM) e dopo aver visionato la documentazione in atti e averne estratto copia, ha accertato che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 giusta Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964 Protocollo n. 13041/63 e che per l'intero fabbricato il Comune di Colferro in data 08/08/1964 ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 37.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 9/64 e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima, da tale verifica si è potuto accertare che in merito alla distribuzione e consistenza interna l'appartamento risulta conforme.

Tuttavia, da suddetto raffronto sono state emerse delle incongruenze in merito ai due balconi annessi all'appartamento e precisamente:

- nella planimetria denominata "Piano Tipo", nella Sezione e nel Prospetto, che fanno parte del grafico progettuale autorizzativo, vengono rappresentati graficamente i balconi, ma nella medesima planimetria viene riportata la seguente dicitura **"balconi inesistenti al 1° piano"**.
- nel Certificato di Collaudo Statico del 23/05/1964, il Tecnico collaudatore ha dichiarato di aver eseguito le prove di carico anche su un balcone, ma non ha specificato su quale è stato eseguito.

Considerato che, la documentazione tecnica esaminata risulta in parte incompleta, insufficiente ed in alcuni punti contraddittoria, non è stato quindi possibile accertare se i due balconi annessi all'appartamento staggito siano conformi o meno, pertanto lo scrivente non può esprimere un giudizio inequivocabile in merito alla regolarità amministrativa degli stessi.

Premesso quanto sopra, lo scrivente procederà alla stima dei due balconi, ma si precisa che l'eventuale acquirente dovrà tenere conto di quanto sopra riportato in merito alla loro regolarità.

Inoltre, in sede di sopralluogo è stato rilevato che sul balcone esposto a Sud è stata realizzata una struttura in alluminio e vetro, considerato che tale opera è stata eseguita senza alcun titolo sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la rimozione delle parti non autorizzate, le opere da eseguirsi saranno a carico dell'eventuale acquirente che dovrà provvedere a sua cura e spese a quanto necessario, e tali costi sono esclusi dalla valutazione del bene.

09. Usi civici

In sede di accesso agli atti, si è potuto accertare che l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, non risulta gravato da Usi Civici.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dal ****Omissis**** e dai due figli (come da verbale di accesso) ma da quanto contenuto nel contratto di locazione depositato dall'Avv. Massimo Negroni n.q. di Custode Giudiziario, è emerso che lo stesso risulta cessato in data 31/05/2020.

11. Oneri condominiali

L'attuale occupante dell'immobile ****Omissis**** riferisce allo scrivente che allo stato attuale l'intero stabile risulterebbe privo di amministratore di condominio, pertanto per quanto è stato possibile verificare, non si è a conoscenza di oneri condominiali gravanti sull'immobile oggetto di stima.

12. Confini dell'immobile

L'appartamento oggetto di valutazione confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio sul terreno individuato con la Particella 770, s.a.

13. Convenzione matrimoniale

Nella documentazione allegata all'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ****Omissis**** di Roma del 31/07/2017 Numero di Repertorio 149661/20190, trascritto in data 04/08/2017 ai nn. 3706/2680 di formalità, e precisamente nell'allegato "A" Procura Speciale Rep. n. 20584 il ****Omissis**** ha dichiarato di essere celibe.

14. Dati ipocatastali

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 3707/617 in data 04/08/2017, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/07/2017 Rep. n. 149662/20191 Notaio ****Omissis**** di Roma, a favore ****Omissis**** contro ****Omissis****, grava sull'immobile oggetto di stima.
- Trascrizione nn. 2115/1591 del 18/04/2024, nascente da Verbale di pignoramento immobili del 11/03/2024 Rep. n. 5692 emesso dal Tribunale Civile di Velletri (RM) a favore ****Omissis**** contro ****Omissis****, grava sull'immobile oggetto di stima.

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

16. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione, l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo per l'immobile, ed è stato valutato in €/mq. **1.100,00**, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale del bene. * Si precisa che il coefficiente riduttivo di seguito applicato pari a 0,90 è dovuto ad uno stato di manutenzione carente dell'intero immobile oggetto di appartamento.

Destinazione	Superficie conv.	Valore €/mq.	Coeff.	Valore euro
Appartamento ad uso residenziale	mq. 106,00	1.100,00	0,90 *	€ 104.940,00
“ “ balcone esposto a Sud	mq. 1,65	1.100,00	0,90 *	€ 1.633,50

“ “ balcone esposto a Nord	mq. 1,74	1.100,00	0,90 *	€ 1.722,60
Totale generale				€ 108.296,10

Il valore stimato per la piena proprietà del bene è pari ad € 108.296,10

17. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell'immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

18. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024	
Promossa da:	****Omissis****
Giudice Esecuzioni	Dott. Enrico Colognesi
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Custode	Avv. Massimo Negroni
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 108.296,10
Comune	Colleferro (RM)
Indirizzo	Via Latina n. 188

IMMOBILE:

Appartamento posto al piano primo della Scala "U" individuato con l'interno n. 3	X
--	---

IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
COL	8	771	4	6,5 vani	A/2	2	€ 469,98

DESCRIZIONE SINTETICHE DEL BENE:

Appartamento posto al piano primo della scala "U" interno n. 3	Superfici utili da rilievo: - appartamento ad uso residenziale per una superficie utile totale di 106,00 ed altezza di mt. 3,00 e due balconi per una superficie utile totale di mq. 11,30.						
Titoli Autorizzativi	Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964 Prot. n. 13041/63						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scadente X
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scadente X
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X			

Impianto idrico	<i>a norma</i>	X	<i>non a norma</i>				
Ascensore	<i>si</i>		<i>no</i>	X			
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Occupato</i>	X	

19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 109/2024	
C.T.U.	Arch. Luigi Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 108.296,10
Indirizzo	Via Latina n. 188 - Colleferro (RM)

DIRITTI: L'immobile in oggetto è di piena proprietà **Omissis******

Tipologia immobile	Appartamento per civile abitazione
Stato conservativo	Scadente
Descrizione sintetica	Appartamento posto al piano primo della Scala "U" individuato con il numero interno 3, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza (privo di ascensore), composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno, e due balconi.
Vendita soggetta ad IVA	No

RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ

Lotto unico – Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo distinto con l'interno numero 3 della scala U, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra privo di ascensore, ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Latina al civico n. 188, al quale si accede attraverso cancello in ferro con entrata e percorso pedonale (scale esterne) ad uso comune con le restanti proprietà dal civico n. 188 di suddetta Via.

L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, Sezione Urbana COL, Foglio 8, Particella 771, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita Catastale € 469,98.

Da un attento esame, si è potuto riscontrare che nella planimetria catastale in atti non è stata rappresentata la finestra del locale ripostiglio, pertanto l'eventuale acquirente dovrà procedere a sua

cura e spesa alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

L'appartamento oggetto di valutazione confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio sul terreno individuato con la Particella 770, s.a.

Il bene da rilievo è composto da: - ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno, per una superficie utile totale di mq. 106,00 ed altezza di mt. 3,00, oltre a due balconi per una superficie utile totale di mq. 11,30. Inoltre, in sede di sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo annesso al piano attico che hanno danneggiato parzialmente soffitti e pareti dell'appartamento oggetto di stima.

In merito alla Regolarità amministrativa, si è potuto accertare che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 giusta Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964 Protocollo n. 13041/63 e che per l'intero fabbricato il Comune di Colleferro in data 08/08/1964 ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 37.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 9/64 e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima, da tale verifica si è potuto accertare che in merito alla distribuzione e consistenza interna l'appartamento risulta conforme.

Tuttavia, da suddetto raffronto sono emerse delle incongruenze in merito ai due balconi annessi all'appartamento e precisamente:

- nella planimetria denominata "Piano Tipo", nella Sezione e nel Prospetto, che fanno parte del grafico progettuale autorizzativo, vengono rappresentati graficamente i balconi, ma nella medesima planimetria viene riportata la seguente dicitura **"balconi inesistenti al 1° piano"**;
- nel Certificato di Collaudo Statico del 23/05/1964, il Tecnico collaudatore ha dichiarato di aver eseguito le prove di carico anche su un balcone, ma non ha specificato su quale è stato eseguito.

Considerato che, la documentazione tecnica esaminata risulta in parte incompleta, insufficiente ed in alcuni punti contraddittoria, non è stato quindi possibile accertare se i due balconi annessi all'appartamento staggito siano conformi o meno, pertanto lo scrivente non può esprimere un giudizio inequivocabile in merito alla regolarità amministrativa degli stessi.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ha proceduto alla stima dei due balconi, ma si precisa che l'eventuale acquirente dovrà tenere conto di quanto sopra riportato in merito alla loro regolarità.

Inoltre, in sede di sopralluogo è stato rilevato che sul balcone esposto a Sud è stata realizzata una struttura in alluminio e vetro, considerato che tale opera è stata eseguita senza alcun titolo sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la rimozione delle parti non autorizzate, le opere da eseguirsi saranno a carico dell'eventuale acquirente che dovrà provvedere a sua cura e spese a quanto necessario e tali costi sono esclusi dalla valutazione del bene.

Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 108.296,10

Tanto doveva il sottoscritto riferire all'incarico ricevuto

Velletri, 06 settembre 2024

il C.T.U.

(Arch. Luigi Casciotti)

ASTE
GIUDIZIARIE®



20. Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, Via _____ n. _____, Codice Fiscale _____; coniugato in regime di _____ legale dei beni con _____, nata a _____ il _____, Codice Fiscale _____;

Lotto unico – Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale posto al piano primo distinto con l'interno numero 3 della scala U, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza di tre piani fuori terra privo di ascensore, ubicato nel Comune di Colleferro (RM) in Via Latina al civico n. 188, al quale si accede attraverso cancello in ferro con entrata e percorso pedonale (scale esterne) ad uso comune con le restanti proprietà dal civico n. 188 di suddetta Via.

L'immobile è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, Sezione Urbana COL, Foglio 8, Particella 771, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,5, Rendita Catastale € 469,98.

Da un attento esame, si è potuto riscontrare che nella planimetria catastale in atti non è stata rappresentata la finestra del locale ripostiglio, pertanto l'eventuale acquirente dovrà procedere a sua cura e spesa alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.

L'appartamento oggetto di valutazione confina con vano scala, appartamento individuato con l'interno numero quattro, affaccio sul terreno individuato con la Particella 770, s.a.

Il bene da rilievo è composto da: - ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, bagno, per una superficie utile totale di mq. 106,00 ed altezza di mt. 3,00, oltre a due balconi per una superficie utile totale di mq. 11,30. Inoltre, in sede di sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni provenienti dal terrazzo annesso al piano attico che hanno danneggiato parzialmente soffitti e pareti dell'appartamento oggetto di stima.

In merito alla Regolarità amministrativa, si è potuto accertare che il fabbricato di cui fa parte la

porzione immobiliare oggetto di stima, è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 giusta Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964 Protocollo n. 13041/63 e che per l'intero fabbricato il Comune di Colleferro in data 08/08/1964 ha rilasciato il Permesso di Abitabilità n. 37.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene con quanto autorizzato è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 9/64 e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima, da tale verifica si è potuto accertare che in merito alla distribuzione e consistenza interna l'appartamento risulta conforme.

Tuttavia, da suddetto raffronto sono emerse delle incongruenze in merito ai due balconi annessi all'appartamento e precisamente:

- nella planimetria denominata "Piano Tipo", nella Sezione e nel Prospetto, che fanno parte del grafico progettuale autorizzativo, vengono rappresentati graficamente i balconi, ma nella medesima planimetria viene riportata la seguente dicitura **"balconi inesistenti al 1° piano"**;
- nel Certificato di Collaudo Statico del 23/05/1964, il Tecnico collaudatore ha dichiarato di aver eseguito le prove di carico anche su un balcone, ma non ha specificato su quale è stato eseguito.

Considerato che, la documentazione tecnica esaminata risulta in parte incompleta, insufficiente ed in alcuni punti contraddittoria, non è stato quindi possibile accertare se i due balconi annessi all'appartamento staggito siano conformi o meno, pertanto lo scrivente non può esprimere un giudizio inequivocabile in merito alla regolarità amministrativa degli stessi.

Premesso quanto sopra, lo scrivente ha proceduto alla stima dei due balconi, ma si precisa che l'eventuale acquirente dovrà tenere conto di quanto sopra riportato in merito alla loro regolarità.

Inoltre, in sede di sopralluogo è stato rilevato che sul balcone esposto a Sud è stata realizzata una struttura in alluminio e vetro, considerato che tale opera è stata eseguita senza alcun titolo sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi tramite la rimozione delle parti non autorizzate, le opere da eseguirsi saranno a carico dell'eventuale acquirente che dovrà provvedere a sua cura e spese a quanto necessario e tali costi sono esclusi dalla valutazione del bene.

Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

21. Allegati:

- Atto di Compravendita a rogito Notaio ****Omissis**** del 31/07/2017 Rep. n. 149661/20190;
- Estratto di mappa 1:1000;
- Elaborato planimetrico catastale 1:500;
- Visura storica catastale dell'appartamento;
- Planimetria catastale dell'appartamento;
- Relazione allegata al progetto del 07/12/1963;
- Grafico progettuale allegato alla Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964;
- Licenza Edilizia n. 9/64 del 21/02/1964;
- Collaudo statico del 23/05/1964;
- Permesso di Abitabilità n. 37 del 08/08/1964;
- Planimetria da rilievo dell'appartamento staggito scala 1:100;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Indennità di occupazione dell'immobile;
- Perizia privacy Esec. Imm.re 109/2024;