

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it



TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongardini Jacopo Mattia, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Data Nomina: 21/03/2024

Data Giuramento: 22/03/2024

Data Udiienza: 12/09/2024

Data Invio alle Parti: 27/06/2024



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 568.048,80	21

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it



INCARICO

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Arch. Mongardini Jacopo Mattia, con studio in Via Manlio Quarantelli, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mongardini.jacopo@gmail.com, PEC j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it, Tel. 3934331145, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3

DESCRIZIONE

Appartamento sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scala interna. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo). Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio**** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piani S1-T-1-2-3, cat. A/2, classe 2, vani 14,5, r.c. euro **** Omissis ****.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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)

L'immobile oggetto del presente rapporto di stima risulta intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la piena proprietà.

Per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Provenienze Ventennali" del presente elaborato.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, più nello specifico Appartamento che si sviluppa ai piani S1 - Terra - Piano Primo - Piano Secondo e Piano Terzo, distinto al N.C.E.U. del Comune di **** Omissis **** al foglio **** Omissis **** part.lla **** Omissis **** sub. **** Omissis **** cat. **** Omissis **** cl. **** Omissis **** consistenza **** Omissis ****, confina con: via Scipione Borghese, Via Vittorio, part.lla **** Omissis **** di altra proprietà, part.lla **** Omissis **** di altra proprietà, part.lla **** Omissis **** di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano S1 (Cantina)	30,41 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	3,30 m	S1
Piano Terra (Ingresso - scala interna)	32,24 mq	43,29 mq	1	43,29 mq	4,00 m	Terra
Piano Primo (porzione di u.i. denominata INT.1 composta da: Soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno)	22,47 mq	29,17 mq	1	29,17 mq	3,07 m	Primo
Piano Primo (porzione di u.i. denominata INT.2 composta da: Soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, n.2 bagni e corridoio)	89,30 mq	109,87 mq	1	109,87 mq	3,45 m	Primo
Piano Primo (porzione di u.i. denominata INT.2 - Balcone)	8,33 mq	8,42 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	Primo
Piano Primo (scala interna)	11,37 mq	16,37 mq	1	16,37 mq	3,45 m	Primo
Piano Secondo (Soggiorno, ripostiglio, disimpegno)	27,89 mq	44,20 mq	1	44,20 mq	3,25 m	Secondo

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Piano Secondo (Terrazzo)	93,16 mq	107,15 mq	0,3 fino a 25 mq e 0.1 parte eccedente	15,71 mq	0,00 m	Secondo
Piano Terzo (n.2 camere da letto, disimpegno, bagno e scala interna)	29,55 mq	38,87 mq	1	38,87 mq	3,38 m	Terzo
Piano Terzo (Balcone)	7,97 mq	9,12 mq	0,3	2,74 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				313,07 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				313,07 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15%

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Per maggiori informazioni si rimanda alle specifiche sezioni, nonché all'allegato "Elaborato Grafico del CTU".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 28-228, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 888,31 Piano PT1-S1-2
Dal 09/11/2015 al 15/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 28, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 12 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 1.332,46 Piano S1-T-1-2-3
Dal 15/09/2016 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 28, Sub. 3 Categoria A2 Cl.2, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 306 mq Rendita € 1.610,05 Piano S1-T-1-2-3

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	28	3		A2	2	14,5 vani	306 mq	1610,05 €	S1-T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 22/04/2024, sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente depositata in atti in data 08/10/2015, ad eccezione di lievi difformità dimensionali e del prolungamento del balcone posto al piano primo per una lunghezza aggiuntiva di circa 3,75 mt sul fronte di Via Scipione Borghese, il quale non risulta essere regolarizzabile e pertanto dovrà essere demolito per la parte in eccedenza non precedentemente legittimata da titolo edilizio.

Per ulteriori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Regolarità edilizia" del presente rapporto di stima.

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo), il tutto collegato attraverso scala interna rivestita in materiale del tipo marmo. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione chiara diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca con persiane del tipo pvc di colore verde. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità evidenti (da esame visivo) a meno del piano seminterrato nel quale sono visibili dei leggeri fenomeni di umidità. Si accede all'unità abitativa direttamente su fronte strada Via **** Omissis ****. Al piano secondo vi è ampio Terrazzo panoramico che presenta mattonato del tipo maiolicato a formato regolare in stato di manutenzione normale e parapetto con ringhiera metallica.

Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell'

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le cale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, nonchè da quanto dichiarato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione (appartamento abitato a carattere continuativo), con dotazione funzionale di impianti (citofono, illuminazione interna, illuminazione esterna).

FONDAZIONI: Fondazioni alla romana eseguite a sacco;

STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura misto pietrame e malta cementizia con rompitratta orizzontale;

SOLAI: Solai composti da travi e orditura del tipo ligneo;

COPERTURA: Copertura a doppia falda al piano terzo;

ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Sud-Ovest;

ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,30 m al piano S1; 4,00 m al piano terra; 3,07 m al piano primo, porzione di piano denominata int.1; 3,45 m al piano primo, porzione di piano denominata int.2; 3,25 m al piano secondo; 3,38 m media al piano terzo;

PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in buono stato;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione;

INFISSI: Infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro, di colorazione chiara e persiane di materiale pvc di colore verde in tutta l'abitazione;

IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico funzionante;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante;

IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi del tipo termosifoni negli ambienti principali dell'abitazione oggetto di pignoramento;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato in parte come di seguito:

-Con contratto di locazione abitativa, di durata 3 anni (dal 20/02/2023 al 19/02/2026 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri 2 anni fino al 19/02/2028), al canone di locazione annuo pari a # 4.200,00 (canone mensile pari a € 350,00), viene concesso dal sig. **** Omissis **** in locazione parte dell'unità immobiliare al piano primo (denominata int.1 all'interno dell'atto), composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;

-Con contratto di locazione abitativa, di durata 3 anni (dal 01/05/2023 al 30/04/2026 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri 2 anni fino al 30/04/2028), al canone di locazione annuo pari a # 11.400,00 (canone mensile pari a € 950,00), viene concesso dal sig. **** Omissis **** in locazione parte dell'unità immobiliare al piano primo (denominata int.2 all'interno dell'atto), composto da ingresso, cucina, tre camere, doppi servizi igienici e balcone;

- Risulta essere libera la restante parte dell'unità immobiliare (piano seminterrato, piano terra, piano secondo e piano terzo);

Per ulteriori informazioni, si rimanda all'Allegato - Contratti di Affitto facente parte integrante del presente rapporto di stima, nonché al Verbale del custode nominato.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 risulta attualmente invariata.

Si riporta in stralcio quanto relazionato nella Certificazione Notarile depositata in atti a firma del Notaio **** Omissis **** in **** Omissis **** del **** Omissis ****:

- In origine l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** per la quota di 1/2 cadauno.

Si fa presente che a far data dal 1938 non si rilevano atti a favore che ne determinano la provenienza.

- In virtù di atto a rogito Notar **** Omissis **** del **** Omissis **** si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) e deceduto il 14/11/1964, la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** in favore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà;

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Per effetto della morte di **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** avvenuta il 11.12.1976 viene presentata il **** Omissis **** presso l'Ufficio del Registro di **** Omissis **** certificato di denunciate successione repertorio n. **** Omissis **** e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. **** Omissis **** pe. **** Omissis **** graffato con Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** passa a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà;

- In virtù di atto a rogito Notar **** Omissis **** del **** Omissis **** si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e deceduta il 11.12.1976 la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** in favore **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà;

- Per effetto della morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) avvenuta il 22.03.1998 viene presentata il **** Omissis **** presso l'Ufficio del Registro di **** Omissis **** certificato di denunciata successione repertorio n. **** Omissis **** e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 25/100 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** passa a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****);

- Per effetto della morte di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) avvenuta il **** Omissis **** viene presentata il **** Omissis **** presso l'Ufficio del Registro di **** Omissis **** certificato di denunciata successione repertorio n. **** Omissis **** e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 50/100 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** passa a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****);

- In virtù di atto a rogito Notar **** Omissis **** del **** Omissis **** si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) avvenuta il **** Omissis **** la quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU al Fgl. **** Omissis **** pe. **** Omissis **** in favore di **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****);

- In virtù di donazione accettata per atto a rogito Notar **** Omissis **** del **** Omissis **** trascritto a **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** graffato con Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) la quota pari ad 1/2 di nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto passa a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) per la quota di 1/2 di nuda proprietà bene personale;

- Per effetto della morte di **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****) avvenuta il 11.12.2019 viene presentata il

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

**** Omissis **** presso l'Ufficio del Registro di **** Omissis **** certificato di denunciata successione repertorio n. **** Omissis **** e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di **** Omissis **** il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente al NCEU Fgl. **** Omissis **** pc. **** Omissis **** passa a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****);

- che l'immobile indicato in premessa risulta intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** per la piena proprietà che sullo stesso e su tutti i soggetti comparenti in relazione dopo aver effettuato i dovuti riscontri Ipo-Catastali a far tempo dal 08/03/2004 al 08/03/2024.

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato "Atti di Successione" facente parte integrante del presente rapporto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri - Roma 2 aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 05/07/2016
Reg. gen. 31960 - Reg. part. 5306
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 250.000,00
Percentuale interessi: 1,75 %
Rogante: Notaio DE FACENDIS Francesca
Data: 24/06/2016
N° repertorio: 1116
N° raccolta: 643
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione.

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Donazione accettata**
Trascritto a Roma il 24/10/1998
Reg. gen. 33056 - Reg. part. 21443
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Roma il 05/07/2016
Reg. gen. 31963 - Reg. part. 21720

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma il 05/07/2016

Reg. gen. 31962 - Reg. part. 21719

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Roma il 05/07/2016

Reg. gen. 31961 - Reg. part. 21718

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

- **Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Frascati il 29/12/2020

Reg. gen. 57064 - Reg. part. 39563

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 08/03/2024

Reg. gen. 12539 - Reg. part. 9346

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

Per maggiori informazioni si rimanda allo specifico allegato facente parte integrante del presente rapporto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto del presente rapporto di stima, ricade nella Zona A (Aree di antico insediamento) – A-CS (Centro Storico) del P.R.G. del Comune di Monte Porzio Catone (RM);

Inoltre, la particella risulterebbe rientrare nei seguenti vincoli:

- PTPR – Tavola A – Sistemi del paesaggio insediativo – Paesaggio dei centri e nuclei storici, art. 29 delle NTA (Paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto);

PTPR - Tavola B - Beni paesaggistici - Vincolo dichiarativo/Beni di insieme, valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 136 del D.L.vo 42/04, art.8 NTA del PTPR Vigente;

- PTPR - Tavola B - Beni paesaggistici - Art. 43 delle NTA del PTPR Vigente – vincolo ricognitivo di piano “Insediamenti Urbani Storici”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'Accesso agli Atti Amministrativi effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **** Omissis ****, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

L'unità immobiliare facente parte un fabbricato di maggiore consistenza è stata realizzata ante '39; Viene presentata Denuncia Inizio Attività (ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06/06/2001 n.380) prot. **** Omissis **** del **** Omissis **** per lavori di straordinaria manutenzione e realizzazione di copertura a tetto dell'abitazione al piano secondo e terzo, con relativa Comunicazione di fine lavori e conformità del progetto autorizzato prot. com. **** Omissis **** del **** Omissis ****;

Successivamente, viene presentata C.I.L.A. in Sanatoria (art. 6, comma 2, lettere a ed e-bis, D.P.R. 06/06/2001 n.380) prot. com. **** Omissis **** del 30/09/2015## per interventi già realizzati, ossia diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano.

Per ulteriori informazioni si rimanda all' Allegato Documentazione Urbanistica facente parte integrante del presente rapporto di stima.

Si fa presente che alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato urbanistico legittimato:

- Al piano primo, prolungamento di circa 3,75 mt del balcone angolare (fronte Via Scipione Borghese);
- Lievi difformità metriche non rilevanti.

Pertanto, si dovrà procedere ad ottemperare tale difformità attraverso demolizione della parte di balcone con conforme allo stato legittimato, in quanto non sembrerebbe suscettibile di sanatoria.

I costi necessari alla regolarizzazione e/o completamento verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

-8.000,00 euro (Diritti per SCIA di 185,00 euro + Tecnico Incaricato + Spese Ditta edile);

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione stima del presente elaborato peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto dichiarato dalla parte esecutata in sede di sopralluogo peritale, non risultano vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3

Appartamento sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scala interna. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo). Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio**** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piani S1-T-1-2-3, cat. A/2, classe 2, vani 14,5, r.c. euro **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 28, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 576.048,80

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del **Comune di Monte Porzio Catone (RM)**. La zona risulta essere servita da mezzi pubblici, e trattasi di zona "centro storico" a carattere residenziale e commerciale.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

BANCA DATI OMI

Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di MONTE PORZIO CATONE (RM) Zona B1: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA DEL DUOMO) - (dati del II semestre 2023) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.350,00/mq. ad un massimo di € 2.000,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.675,00/mq.

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,30 a 7,80 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE

(Comune MONTE PORZIO CATONE/Zona CENTRO STORICO PIAZZA DEL DUOMO) categoria: Abitazioni in stabili di fascia media, con valori aggiornati a Giugno 2024 con valori che vanno da un minimo di € 1.150,00/mq. ad un massimo di € 1.646,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.398,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 4,07/4,99/5,90 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.

Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 190.000,00/115 mq = 1.652,17 €/mq;

Abitazione n.2) € 219.000,00/108 mq = 2.027,77 €/mq;

Abitazione n.3) € 100.000,00/50 mq = 2.000,00 €/mq;

Valore medio pari ad €/mq 1.893,31 (arrotondato a €/mq 1.890,00).

Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di prima fascia (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in buone condizioni, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

IMMOBILIARE.IT

Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it, relativamente alle Quotazioni Immobiliari nella zona di MONTE PORZIO CATONE (RM), nel periodo di riferimento Maggio 2024, prezzo per la Vendita 2.096,00 €/mq e prezzo per Affitto 10,27 €/mq.

VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando in maniera ponderata, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un **Valore Normale di 1.626,25 €/mq** per immobili in condizioni normali.

Si precisa inoltre che:

Variazione del Valore Normale dal 2015/1 al 2023/2: $(239.750,00 - 162.625,00) / 162.625,00 = -47,43\%$

L'andamento annuo dal 2015 al 2023 del Valore Normale è pari al -4,227%

Inoltre

Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 0,21%

Il corrispondente Tasso annuale è pari al 0,42%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un'ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Il **valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.737,05.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio – Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali	+3 %
Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione)	+ 0 %
Caratteristiche di funzionalità globale	+ 3 %
Certificazione Impianti	+ 0 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.737,05 x 1.03 x 1.00 x 1.03 x 1.00 = €/mq 1.842,83

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.840,00

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3	313,07 mq	1.840,00 €/mq	€ 576.048,80	100,00%	€ 576.048,80
Valore di stima:					€ 576.048,80



Valore di stima: € 576.048,80

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento stato urbanistico (Diritti per SCIA di 185,00 euro + Tecnico Incaricato + Spese Ditta edile)	8000,00	€

Valore finale di stima: € 568.048,80

Si fa presente che alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato urbanistico legittimato:

- Al piano primo, prolungamento di circa 3,75 mt del balcone angolare (fronte Via Scipione Borghese);
- Lievi difformità metriche non rilevanti.

Pertanto, si dovrà procedere ad ottemperare tale difformità attraverso demolizione della parte di balcone con conforme allo stato legittimato, in quanto non sembrerebbe suscettibile di sanatoria.

I costi necessari alla regolarizzazione e/o completamento verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

- 8.000,00 euro (Diritti per SCIA di 185,00 euro + Tecnico Incaricato + Spese Ditta edile);

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione stima del presente elaborato peritale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta occupato in parte come di seguito:

- Con contratto di locazione abitativa, di durata 3 anni (dal 20/02/2023 al 19/02/2026 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri 2 anni fino al 19/02/2028), al canone di locazione annuo pari a # 4.200,00 (canone mensile pari a € 350,00), viene concesso dal sig. **** Omissis **** in locazione parte dell'unità



Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

immobiliare al piano primo (denominata int.1 all'interno dell'atto), composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno;

-Con contratto di locazione abitativa, di durata 3 anni (dal 01/05/2023 al 30/04/2026 e alla prima scadenza si rinnoverà automaticamente per altri 2 anni fino al 30/04/2028), al canone di locazione annuo pari a # 11.400,00 (canone mensile pari a € 950,00), viene concesso dal sig. **** Omissis **** in locazione parte dell'unità immobiliare al piano primo (denominata int.2 all'interno dell'atto), composto da ingresso, cucina, tre camere, doppi servizi igienici e balcone;

- Risulta essere libera la restante parte dell'unità immobiliare (piano seminterrato, piano terra, piano secondo e piano terzo);

Inoltre, allo stato attuale l'immobile oggetto di stima risulta avere le caratteristiche per essere comodamente frazionato, in quanto se pur essendo censito catastalmente come un solo subalterno (sub. **** Omissis ****) fisicamente è predisposto per avere n.3 unità abitative autonome alle quali si può accedere dal piano terra attraverso scala interna che collega i piani.

REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

Si fa presente che alla data del sopralluogo peritale effettuato dalla scrivente si sono rilevate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato urbanistico legittimato:

-Al piano primo, prolungamento di circa 3,75 mt del balcone angolare (fronte Via Scipione Borghese);

-Lievi difformità metriche non rilevanti.

Pertanto, si dovrà procedere ad ottemperare tale difformità attraverso demolizione della parte di balcone con conforme allo stato legittimato, in quanto non sembrerebbe suscettibile di sanatoria.

I costi necessari alla regolarizzazione e/o completamento verranno detratti al valore finale di stima e si quantificano come di seguito:

-8.000,00 euro (Diritti per SCIA di 185,00 euro + Tecnico Incaricato + Spese Ditta edile);

Per ulteriori informazioni si rimanda alla sezione stima del presente elaborato peritale.

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 26/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongardini Jacopo Mattia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 – 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 05 (Verbale del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 09 (Documentazione Catastale)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 10 (Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 11 (Quotazioni di stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 12 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 13 (Contratti di Affitto)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 14 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 15 (Atti di Successione)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 16 (PRG e NTA Comune di Monte Porzio Catone)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 17 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 18 (Spese)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3

Appartamento sviluppantesi ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scala interna. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo). Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio**** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piani S1-T-1-2-3, cat. A/2, classe 2, vani 14,5, r.c. euro **** Omissis ****. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 28, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto del presente rapporto di stima, ricade nella Zona A (Aree di antico insediamento) – A-CS (Centro Storico) del P.R.G. del Comune di Monte Porzio Catone (RM); Inoltre, la particella risulterebbe rientrare nei seguenti vincoli: - PTPR – Tavola A – Sistemi del paesaggio insediativo – Paesaggio dei centri e nuclei storici, art. 29 delle NTA (Paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto); - PTPR - Tavola B - Beni paesaggistici – Vincolo dichiarativo/Beni di insieme, valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, art. 136 del D.L.vo 42/04, art.8 NTA del PTPR Vigente; - PTPR - Tavola B - Beni paesaggistici - Art. 43 delle NTA del PTPR Vigente – vincolo ricognitivo di piano “Insediamenti Urbani Storici”.

Prezzo base d'asta: € 568.048,80

Architetto MONGARDINI Jacopo Mattia

Via Manlio Quarantelli n.21 - 00049 Velletri (RM)

mail: mongardini.jacopo@gmail.com PEC: j.mongardini.arch-j@pec.archrm.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 568.048,80



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Porzio Catone (RM) - Via Scipione Borghese n.4, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 28, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	313,07 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'immobile presenta un buono stato conservativo (appartamento abitato), con dotazione funzionale di impianti. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo), il tutto collegato attraverso scala interna rivestita in materiale del tipo marmo. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo maiolicato di formato regolare in tutta l'abitazione e di colorazione chiara diversa a seconda degli ambienti, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca con persiane del tipo pvc di colore verde. Dal sopralluogo effettuato non sono emersi stati di cedimento o umidità evidenti (da esame visivo) a meno del piano seminterrato nel quale sono visibili dei leggeri fenomeni di umidità. Si accede all'unità abitativa direttamente su fronte strada Via **** Omissis ****. Al piano secondo vi è ampio Terrazzo panoramico che presenta mattonato del tipo maiolicato a formato regolare in stato di manutenzione normale e parapetto con ringhiera metallica. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "caratteristiche costruttive prevalenti" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Appartamento sviluppatosi ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, collegati tra loro tramite scala interna. L'unità immobiliare risulta composta da: Cantina (al piano seminterrato); Ingresso (al piano Terra); Soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto (al piano primo, porzione di piano denominata int.1); Corridoio, Cucina, n.2 camere da letto, Soggiorno, n.2 bagni e balcone (al piano primo, porzione di piano denominata int.2); Ripostiglio, Terrazzo e Soggiorno con angolo cottura (al piano secondo); Disimpegno, bagno, n.2 camere da letto e terrazzo (al piano terzo). Detta porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di **** Omissis **** al foglio**** Omissis ****, particella **** Omissis ****, sub **** Omissis ****, piani S1-T-1-2-3, cat. A/2, classe 2, vani 14,5, r.c. euro **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

