

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 77/2022 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.992,00	13

All'udienza del 24/08/2022, il sottoscritto Geom. Masi Marco, con studio in Viale Giuseppe Mazzini, 13 - 00047 - Marino (RM), email marco.masi59@tiscali.it;marcomasi.mm@alice.it, PEC marco.masi@geopec.it, Fax 06 9387952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati, 65/B, scala B, interno 11, piano 4° (Coord. Geografiche: Latitudine: 41.7302. Longitudine: 13.0058)

L'appartamento in oggetto si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e balcone della superficie complessiva di mq. 83,50 con altezza di ml. 3,00 mentre il balcone è di mq. 9,60.

La zona è provvista di parcheggio, attività commerciali e ben collegata alla piazza centrale di Colleferro. (foto 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/03/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Riccardo Guidaldi

L'accesso è stato effettuato in data 11.03.2023 alle ore 11,00 con l'ausilio del fabbro [REDACTED] alla presenza dei Carabinieri del Comando della Stazione Carabinieri di Colleferro [REDACTED] come da verbale allegato 2.

Al portone blindato di accesso all'unità immobiliare è stata rimossa la serratura e posizionata una catena con lucchetto della marca 'Viro' di cui le chiavi sono state consegnate allo scrivente Ctu dal fabbro [REDACTED], come da verbale allegato.

Un precedente tentativo di sopralluogo era stato effettuato in data 09.03.2023 e 01.12.2022 come da verbali allegati.1

Si allegano n. 3 foto riguardanti l'apertura della porta d'ingresso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati,65/B, scala B, interno 11, piano 4°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui al cpc ex art. 567 è risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è stato acquistato con atto di compravendita notaio Di Fazio G. rep. 94098 del 25.06.2007.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala, appartamento interno 12.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,50 mq	91,40 mq	1,00	91,40 mq	3,00 m	quarto
Loggia	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				93,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1965 al 27/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 181, Sub. 516 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 284,05 Piano 4°
Dal 23/05/2006 al 07/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COL, Fg. 8, Part. 181, Sub. 516 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 248,05 Piano 4°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	8	181	516		A3	1	5 vani		248,05 €	4°	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'unità è identificata come da visura catastale allegata (all. 3) e lo stato attuale corrisponde alla planimetria catastale (all.4).

L'immobile è individuato come da estratto di mappa. (all.5).

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 seconda comma.

PATTI

A riguardo non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono con tinteggiatura tipo spatolato per le interne, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito in cemento armato e muratura con solai in latero cemento.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta essere in un condominio con alcune parti comuni atrio, vano scala e vialetto d'ingresso al portone di entrambi le scale la 'B' e la 'A' facenti parte dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

A riguardo non risultano presenti usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è esposto a sud, l'altezza interna è di ml. 3,00.

La struttura è a struttura mista cemento armato e muratura con solai in latero-cemento.

La copertura è a tetto, i pavimenti sono in monocottura gli infissi sono in p.v.c. con persiane è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

Gli infissi interni sono in legno.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2006 al 25/06/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate RR.II. di Roma 2	16/08/2006	5514	3571
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Gian Vittore	25/07/2007	94098	8073
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2.	28/06/2007	4401	2446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Accettazione di eredità reg. gen. n. 4841 - reg. part. n. 3610 del 06.09.2022 da parte degli Eredi di Capuano Cesare nato a Fontana Liri il 13.10.1924 ovvero Capuano Daniele e Capuano Pierpaolo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 10/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 25/06/2007
Reg. gen. 94099 - Reg. part. 8074
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 11/02/2022
Reg. gen. 305 - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui insiste l'edificio in base alla Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n-4719 del 17.07.1984 e pubblicata su Bollettino Ufficiale della regione Lazio n.27 del 29.09.1984, ricade in Zona B2 Zone Residenziali di Completamento, come da stralcio di P.R.G. in allegato (all. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.77 prot. 8977 del 19.09.1961 (all. 7) il progetto allegato alla licenza non è stato messo a disposizione dagli uffici comunali in quanto nel fascicolo della pratica edilizia risulta non presente, mi riservo dal produrre come anche da comunicazione dell'ufficio tecnico.

Si allegano altresì ai fini del reperimento dei documenti della pratica edilizia alcuni richieste compresa di variante inoltrate dall'impresa costruttrice (all. 8, all.9, all. 10) e il Collaudo Statico del 02.08.1962 con nulla osta della Prefettura di Roma n. 31074 del 08 Agosto 1962, (all. 11).

A riguardo non è stato possibile verificarne la corrispondenza in quanto il progetto nella pratica edilizia non è presente, nel fascicolo, e più volte sollecitato l'ufficio tecnico, ma ad oggi non è stato possibile visionarlo, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale.

L'abitazione come indicato corrisponde alla planimetria catastale che se pur il catasto non è probatorio conferma la corrispondenza grafica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Ultimi due anni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati, 65/B, scala B, interno 11, piano 4°

L'appartamento in oggetto si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e balcone della superficie complessiva di mq. 83,50 con altezza di ml. 3,00 mentre il balcone è di mq. 9,60. La zona è provvista di parcheggio, attività commerciali e ben collegata alla piazza centrale di Colleferro. (foto 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 181, Sub. 516, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 131.992,00

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi ottima, è in zona semi-periferica e collegata con la strada statale Via Appia Nuova e Via dei Laghi è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture che è previsto in adiacenza dell'entrata al lotto.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare e un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato sull'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.100,00/mq. e max € 1.600,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati, 65/B, scala B, interno 11, piano 4°	93,80 mq	1.400,00 €/mq	€ 131.992,00	100,00%	€ 131.992,00
Valore di stima:					€ 131.992,00

Valore di stima: € 131.992,00

Valore finale di stima: € 131.992,00

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima della cantina è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è nella zona centrale ben collegata con la strada statale carpinetana è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree per il parcheggio delle autovetture e spazi a verde attrezzato compresa area a parcheggio da realizzare in adiacenza dell'entrata al lotto.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato, sull'attuale mercato immobiliare, stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

(Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di Bene 1 € 1.100,00/mq. e max € 1.600,00/mq. in base al suo attuale stato di conservazione e tipologia)-

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.

Marino, li 03/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di accesso (Aggiornamento al 11/03/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 11/11/2022)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 5 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/12/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - stralcio di P.R.G. (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - istanza comunale (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - istanza comunale (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - istanza prefettura (Aggiornamento al 10/11/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - collaudo statico - nulla osta Prefettura (Aggiornamento al 08/08/1962)
- ✓ N° 12 Foto (Aggiornamento al 11/03/2023)
- ✓ N° 13 Altri allegati - ricevuta invio copia perizia ctu alle parti (Aggiornamento al 03/04/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati, 65/B, scala B, interno 11, piano 4°

L'appartamento in oggetto si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e balcone della superficie complessiva di mq. 83,50 con altezza di ml. 3,00 mentre il balcone è di mq. 9,60. La zona è provvista di parcheggio, attività commerciali e ben collegata alla piazza centrale di Colleferro. (foto 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 181, Sub. 516, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste l'edificio in base alla Variante Generale con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n-4719 del 17.07.1984 e pubblicata su Bollettino Ufficiale della regione Lazio n.27 del 29.09.1984, ricade in Zona B2 Zone Residenziali di Completamento, come da stralcio di P.R.G. in allegato (all. 6).

Prezzo base d'asta: € 131.992,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.992,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Corso Filippo Turati, 65/B, scala B, interno 11, piano 4°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 181, Sub. 516, Categoria A3	Superficie	93,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in monocottura, piastrelle ceramiche sulle pareti della cucina e del bagno, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono con tinteggiatura tipo spatolato per le interne, gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, e in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito in cemento armato e muratura con solai in latero cemento.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e balcone della superficie complessiva di mq. 83,50 con altezza di ml. 3,00 mentre il balcone è di mq. 9,60. La zona è provvista di parcheggio, attività commerciali e ben collegata alla piazza centrale di Colleferro. (foto 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		