TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

*****OMISSIS*** e per essa ***OMISSIS*****
c/
*****OMISSIS*****

R.G. 378/22 **Udienza 25.06.2024**

PERIZIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ARCH. MAURO MIDDEI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Middei Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2022 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

OMISSIS

contro

OMISSIS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2022 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

INCARICO

In data 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Middei Mauro, con studio in Via Camillo Meda, 32 - 00049 - Velletri (RM), email mauro.middei@gmail.com, PEC m.middei@pec.archrm.it, Tel. 328 8677398, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento, posto al piano 1 di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) Via dei laghi n.73

DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso) il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato per intero è di proprietà dell'esecutato ***OMISSIS*** e consiste in:

- Piena proprietà di un Appartamento, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) Via dei laghi n.73, censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 50, p.lla 2182, sub. 501

L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi passando su un viale posto sulle particelle 560, 1088, 204 e 205.
L'edificio è realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura in parte a due falde spioventi ed in parte a terrazzo non praticabile.
All'appartamento si accede tramite uno spazio coperto "condiviso" con l'unità immobiliare confinante. Qui è posta la porta d'ingresso che permette la salita al piano primo attraverso un vano scala.
Al piano primo, un disimpegno ed un corridoio distribuiscono l'accesso a: una camera matrimoniale, due camere da letto, un bagno e una zona soggiorno con una cucina abitabile. Dalla cucina si accede ad un salone e, da qui, tramite una porta finestra si accede al terrazzo posto a Nord Ovest dell'immobile.
La Camera Matrimoniale ha un bagno ad uso esclusivo posto su un piano rialzato soppalcato ed ha un balcone che si affaccia su due lati dell'immobile. La zona soggiorno ha un balcone con affaccio sul lato Sud-Est.
Gli infissi esterni sono parzialmente in ferro ed in parte in legno, con vetro singolo e persiane. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio, termoconvettori e caldaia di marca "Beretta". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.
La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) Via dei laghi n.73

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567, risulta completa, come si evince dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare, entrambe già rimesse in atti del fascicolo telematico.
Si segnala che per quanto attiene la notificazione del pignoramento, quest'ultimo è stato notificato solo nei confronti del ***OMISSIS*** ai sensi dell'art.140 cpc con raccomandata del 12.09.2022, atto ritirato in data 14.09.2022.
Si fa presente inoltre che al tempo del pignoramento e con riferimento al compendio pignorato, dalla documentazione prodotta in atti, risulta che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intero in piena proprietà per atto di compravendita del 02.03.2017 n. rep. 5983/3697 a rogito del Notaio ***OMISSIS*** trascritto il 10.03.2017 nn 1062/767 da potere di ***OMISSIS*** nata il 11.04.1969 in Bulgaria; alla ***OMISSIS***, la quota dell'intero in piena proprietà quale bene personale, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di decreto di trasferimento del 03.05.2016 n. rep. 482 del Tribunale di Velletri trascritto il 18.05.2016 ai nn. 2379/1688 da potere di ***OMISSIS*** nata il 14.10.1950 a Velletri; alla ***OMISSIS***, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 22.02.2007 n. rep. 53987/12221 a rogito del Notaio ***OMISSIS*** trascritto il 27.02.2007 ai nn. 1181/729 da potere di ***OMISSIS*** nata il 20.03.1946 a Velletri; alla ***OMISSIS*** la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, è pervenuta per successione in morte di ***OMISSIS*** nato a Velletri il 15.10.1907 e deceduto il 10.09.1980 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Velletri al vol.88 n. 76 in data 10.09.1985- voltura n. 14871.1/1985 in atti dal 11.04.1995.
Infine si sottolinea che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità. Sussiste continuità per l'intero ventennio.

TITOLARITÀ

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

- ***OMISSIS***

L'attuale debitore ha acquistato l'immobile in oggetto con atto di compravendita del 02.03.2017 n. rep. 5983/3697 a rogito del Notaio ***OMISSIS***, trascritto il 10.03.2017 nn 1062/767.
Quanto al regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto, risulta dall'atto di mutuo che il ***OMISSIS***, fosse di stato civile nubile.

CONFINI

L'appartamento oggetto della presente procedura confina con:
- A Nord-Est distacco su particella distinta al N.C.T. al foglio 50 p.lla 1088;
- A Nord-Ovest, a Sud e a Sud-Est distacco su corte condominiale;
- A Nord distacco su particella distinta al N.C.T. al foglio 50 p.lla 214.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,62 mq	172,29 mq	1	172,29 mq	2,95 m	1
Balconi	18,00 mq	18,00 mq	0,2	3,60 mq	0,00 m	1
Terrazzi	57,00 mq	57,00 mq	0,3	17,10 mq	0,00 m	1
Corte Comune	69,00 mq	69,00 mq	0,03	2,07 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				**195,06 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**195,06 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La Corte in comune con l'appartamento identificato con il sub.2 è di circa mq. 138,00 ed è stata inserita nella consistenza per metà della sua superficie in quanto sono due proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **22/02/2007**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 2182, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 284,05 Piano 1
Dal **22/02/2007** al **03/05/2016**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 2182, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 284,05 Piano 1
Dal **03/05/2016** al **02/03/2017**	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati** Fg. 50, Part. 2182, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 284,05 Piano 1
Dal **02/03/2017** al	***OMISSIS***	Catasto **Fabbricati**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

19/04/2024		Fg. 50, Part. 2182, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 9 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 673,98 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Piano	Graffato
	50	2182	501		A3	3	9	173 mq	673,98 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi passando sulle particelle 560, 1088, 204 e 205. Le particelle 1088 - 204 - 205 catastalmente risultano intestate alla ***OMISSIS*** che è stata proprietaria dell'appartamento fino al 22/02/2007 (Allegato 2 - Documentazione Catastale) mentre la particella 560 è intestata alla Provincia di Roma.
Da ispezioni ipotecarie fatte per le particelle 204 e 1088 non risultano trascrizioni/scrizioni (Allegato 2 - Documentazione Catastale)
In riferimento alle particelle adiacenti il lotto su cui insiste l'immobile pignorato si ha che con atto d'obbligo del 30.08.1968 n.rep. 55586/3730 a rogito del Notaio ***OMISSIS***, rimangono vincolati e al servizio del fabbricato costruito mq. 1000,00 di terreno che fanno parte delle particelle 913, 914 (ora 1088), 204 e 205 (Allegato n.3 – Documentazione Comunale)

Rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi differisce in:

- Nella Camera Matrimoniale è presente un balcone con una portafinestra;
- Sono presenti due camere invece di una camera e di un ripostiglio e un nuovo tramezzo che le divide;
- Nel salone è presente una finestra sul lato Sud-Est.

PRECISAZIONI

L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi, esso non è esclusivo e ricade sulle particelle 560, 1088, 204 e 205, sulle quali si ha il diritto di passaggio pedonale e carrabile, fino a raggiungere la corte graffata al fabbricato, comune alle due unità immobiliari che compongono il fabbricato in oggetto.

PATTI

L'immobile è occupato: dall'esecutato ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** ***OMISSIS*** come dichiarato dalla ***OMISSIS*** in fase di sopralluogo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in un buon stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: il viale di accesso e la corte condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano per l'appartamento oggetto di perizia servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'edificio è in muratura di blocchetti di tufo e con solai del tipo latero-cemento, come descritto nella Relazione Illustrativa presentata al Comune di Velletri il 30.04.86

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato: dall'esecutato ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** ***OMISSIS*** come dichiarato dalla ***OMISSIS*** in fase di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si fa presente inoltre che al tempo del pignoramento e con riferimento al compendio pignorato, dalla documentazione prodotta in atti, risulta che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato per la quota dell'intero in piena proprietà per atto di compravendita del 02.03.2017 n. rep. 5983/3697 a rogito del Notaio ***OMISSIS*** trascritto il 10.03.2017 nn 1062/767 da potere di ***OMISSIS*** nata il 11.04.1969 in Bulgaria; alla ***OMISSIS***, la quota dell'intero in piena proprietà quale bene personale, l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto per atto di decreto di trasferimento del 03.05.2016 n. rep. 482 del Tribunale di Velletri trascritto il 18.05.2016 ai nn. 2379/1688 da potere di ***OMISSIS*** nata il 14.10.1950 a Velletri; alla ***OMISSIS***, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 22.02.2007 n. rep. 53987/12221 a rogito del Notaio ***OMISSIS*** trascritto il 27.02.2007 ai nn. 1181/729 da potere di ***OMISSIS*** nata il 20.03.1946 a Velletri; alla ***OMISSIS*** la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, è pervenuta per successione in morte di ***OMISSIS*** nato a Velletri il 15.10.1907 e deceduto il 10.09.1980 - denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Velletri al vol.88 n. 76 in data 10.09.1985- voltura n. 14871.1/1985 in atti dal 11.04.1995.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA L - Recupero Urbanistico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.
Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di Visuale";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Velletri (Rm) eseguita dal precedente CTU, sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità dell'immobile, quali:

- Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori per la costruzione di una casa rurale, rilasciato dal Comune di Velletri il 31.08.1968, a nome di ***OMISSIS***;
- Atto d'obbligo del 30.08.1968 n.rep. 55586/3730 a rogito del Notaio ***OMISSIS***;
- Domanda di Condono Edilizio L.47/85 n. 5446 per ampliamento del fabbricato a nome di ***OMISSIS*** presentata il 30.04.86 (da ultimare);
- Richiesta Integrazione da parte dell'Ufficio Condono per la pratica edilizia L. 47/85 n. 5446 a nome di ***OMISSIS*** del 30.05.2017 prot. 24496;
- Richiesta Integrazione da parte dell'Ufficio Condono per la pratica edilizia L. 47/85 n. 5446 a nome di ***OMISSIS*** del 23.12.2020 prot. 59677.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n°10748 del 31/08/1968, rilasciata dal Comune di Velletri al ***OMISSIS***, riguardante la realizzazione di una casa rurale. L'edificio su due livelli era ad uso prevalentemente residenziale con unico accesso al piano terra, ove erano presenti: cucina, bagno, stanza, tinello e vano scala. Dal vano scala si accedeva al piano primo dove erano presenti: un disimpegno, n.3 stanze, un ripostiglio ed un bagno.
Nella pratica per la realizzazione di questo edificio viene individuato il lotto di proprietà come quello costituito dalle particelle: 205,206,207,208,913,914,209,210,211,212,213 per una superficie complessiva di ha. 1.02.99 di cui 1.000 mq., individuati con parte delle particelle 913,914,204 e 205, vengo vincolati all'edificio con atto d'obbligo del 30.08.1968 n.rep. 55586/3730 a rogito del Notaio ***OMISSIS***.

Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n°47/85 intestata a ***OMISSIS***, con data 30.04.1986 Prot. n°16700 del 05.05.1986 - Pratica edilizia n°5446. Su tale domanda viene fatta richiesta di sanatoria per:

- Al piano terra: 1 vano e la cantina;
- Al piano primo: Portico, 1 vano, il balcone ed il terrazzo.

Nel complesso risultano da sanare 56,65 mq ad uso residenziale e 104,48 mq. ad uso non residenziale.
Si precisa che la suddetta domanda di sanatoria è stata presentata per un'unica unità immobiliare costituita da piano terra e primo che insiste sulle particelle di proprietà: 913,204,205,207,213,914,208.
La pratica di condono è attualmente ancora in fase di definizione in quanto mancano da integrare:

- Elaborato grafico;
- Nulla Osta D.Lg.vo n.42/2004 (compresa oblazione per impatto ambientale);
- Relazione tecnica descrittiva;
- Documentazione fotografica;
- Atto di proprietà;
- Autocertificazione di residenza;
- Certificato di idoneità statica e Perizia Giurata;
- Parere distanza dalla strada Provinciale.

In data 02.02.1988 il ***OMISSIS*** presente in catasto una planimetria catastale del pianto primo individuandolo con il foglio 50 particella 2182 sub.3. Questa planimetria ha una consistenza simile, ma non uguale all'attuale stato dei luoghi.
Si deve precisare che questo documento non ha alcuna valenza di legittimità edilizia in quanto non vi è riscontro al Comune di Velletri di un frazionamento tra piano terra e primo nonché delle opere eseguite in difformità alla licenza edilizia del 1968.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

Il CTU ***OMISSIS*** afferma che per l'immobile in oggetto è stato rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n.230 del 15.09.2016, dato ricavato dall'art.7 dell'atto di compravendita con cui l'esecutato ***OMISSIS*** ha acquisito l'immobile. Questo documento non è stato identificato al Comune di Velletri e risulta improbabile la sua esistenza in quanto, successivamente alla data presunta del rilascio, quindi il 15.09.2016, sono stati fatti due solleciti (30.05.2017 e 23.12.2020) da parte dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Velletri per la richiesta di integrazione mai presentata. A seguito di accesso all'Ufficio Tecnico di Sanatoria da parte del sottoscritto non si è avuto un riscontro positivo di tale documento.

Allo stato attuale, preso atto dei documenti sopra esposti e considerando la domanda di sanatoria da completare ma presumibilmente priva di vincoli ostativi che ne provochino il mancato rilascio del permesso di costruire, si hanno le seguenti difformità alla stessa:

- Non risulta frazionato l'edificio in due unità immobiliari;
- La bucatura posta di fronte alle scale d'ingresso deve essere ripristinata in quanto riguarda una muratura portante;
- Il bagno ad uso esclusivo della camera matrimoniale non può essere destinato a tale destinazione in quanto privo delle condizioni igienico-sanitarie minime per la ridotta altezza;
- L'attuale salone, posto a ridosso della cucina, non è presente nella licenza edilizia del 1968 e risulta un portico nella domanda di sanatoria pertanto è necessario demolire le tamponature che lo trasformano da portico in locale chiuso;
- Le diverse tramezzature interne sono legittimabili tramite CILA in sanatoria;
- La camera matrimoniale con balcone e la camera a nord di questa, sono legittimabili a seguito del completamento della pratica di sanatoria in essere.

Si precisa che il viale di accesso, insistente su parte delle particelle 560, 1088, 204 e 205, era parte integrante della proprietà inziale che ha costruito l'edificio di cui l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è parte. Attualmente non è stato possibile definire la proprietà del suddetto viale in quanto catastalmente non risulta intestato al ***OMISSIS*** e negli atti di compravendita che hanno interessato l'immobile non risultano. Pertanto non si è indagato ulteriormente in quanto:

- tale diritto di passaggio non potrà essere revocato, salvo particolari disposizioni o atti non conosciuti dallo scrivente;
- la presente procedura riguarda esclusivamente l'identificativo catastale dell'abitazione;
- il tempo attribuito allo scrivente per la redazione della presente era limitato.

Lo stato dei luoghi, lo stato legittimato e le demolizioni e costruzioni sanabili sono descritti meglio nell'Allegato 6 – Elaborati Grafici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) Via dei laghi n.73, censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 50, p.lla 2182, sub. 501

L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi passando su un viale posto sulle particelle 560, 1088, 204 e 205.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

L'edificio è realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura in parte a due falde spioventi ed in parte a terrazzo non praticabile.
All'appartamento si accede tramite uno spazio coperto "condiviso" con l'unità immobiliare confinante. Qui è posta la porta d'ingresso che permette la salita al piano primo attraverso un vano scala.
Al piano primo, un disimpegno ed un corridoio distribuiscono l'accesso a: una camera matrimoniale, due camere da letto, un bagno e una zona soggiorno con una cucina abitabile. Dalla cucina si accede ad un salone e, da qui, tramite una porta finestra si accede al terrazzo posto a Nord Ovest dell'immobile.
La Camera Matrimoniale ha un bagno ad uso esclusivo posto su un piano rialzato soppalcato ed ha un balcone che si affaccia su due lati dell'immobile. La zona soggiorno ha un balcone con affaccio sul lato Sud-Est.
Gli infissi esterni sono parzialmente in ferro ed in parte in legno, con vetro singolo e persiane. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio, termoconvettori e caldaia di marca "Beretta". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

STIMA SINTETICA
Il valore commerciale del bene pignorato 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 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 all'immobile oggetto della stima.
Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2023). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Velletri (Rm) e nella zona E1/Suburbana/ ESPANSIONE:

Valore OMI al 2° sem. 2023 min: €/mq 800,00 e max: €/mq 1.200,00. Pertanto si ha che:
Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).
Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:
K =(K1 + 3 X K2) / 4

K1 (Taglio superficie) = 0
fino a 45 mq = 1
oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3
oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 0,4
piano seminterrato = 0
piano terreno = 0,2
piano primo = 0,4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

piano intermedio = 0,5
piano ultimo = 0,8
iano attico = 1

Valore normale = €/mq 800 + (€/mq 1.200 - €/mq 800) X (0 + 3 X 0,4) /4 = €/mq 920,00.
La superficie convenzionale del bene è pari a 195,06 mq.
Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =1,00
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,70
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,05
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,90
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,80
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =0,80

TOT = 0,89
Il Valore unitario diventa: €/mq 920,00 X 0,89 = €/mq 818,80
Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 818,80 X 195,06 mq = € 159.715,13
arrotondato ad € 160.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centosessantamila/00cent).

STIMA ANALITICA
Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:
1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
5)I (Imposte pari al 15%)
6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)
Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 2-2023):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 3,5 - V.max €/mq 5 = V.medio €/mq 4,25
Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 4,25 e pertanto si ha: €/mq 4,25 x 195,06 mq =

€ 829,01 arrotondato ad € 800,00.
Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 9.600,00 x 0,70 = € 6.720,00.
La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 6.720,00 x 100 / 3,5 = **€ 192.000,00 arrotondato ad € 190.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Centonovantamila/00cent)**

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:
VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 160.000,00 + € 190.000,00) /2 = € 175.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro Centosettantacinquemila/00cent).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

Dall'esperienza del sottoscritto si considera che: per il ripristino dello stato dei luoghi non legittimabili, per la conclusione del Permesso di Costruire in Sanatoria e per la presentazione di una nuova CILA per legittimare le variazioni interne vanno detratte le seguenti spese:

1. **Spese edili (valutate con il Tariffario Regione Lazio luglio 2023)** per il ripristino dello stato dei luoghi non sanabili:

A 3.01.2.b. Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonchè di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti [...] muratura in pietrame locale o con ricorsi a mattoni
€/mc 141,59 x (21,00 x 0,30 x 3,00) = € 2.676,05

A 3.02.28 Smontaggio di infissi in ferro, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi
€/mq 20,82 x (2,10+4,69) = € 141,37

A 3.03.1.a Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume
€/mc 68,05 x (18,90 + 0,68) = € 1.332,42

A 3.03.3.a Trasporto con carriola, se preventivamente autorizzato dalla D.L., di materiali di qualsiasi natura e consistenza, entro l'ambito dell'area di cantiere, compreso carico sul mezzo di trasporto: per percorsi fino a 50 m
€/mc 37,62 x (18,90 + 0,68) = € 736,60

A 3.03.6 Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton., o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica
Muratura: €/ton 89,31 x 18,90 x 1,70 = € 2.869,53
Ferro: €/ton 89,31 x 0,21 x 7,87 = € 147,60
Vetro: €/ton 89,31 x 6,79 x 0,05 = € 30,32

A 3.03.7 Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovra essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantita ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati

A 3.03.7.d miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07) a recupero
€/ton 24,84 x 32,13 = € 798,11
A 3.03.7.h vetro (EER 17 02 02) a recupero
€/kg 0,61 x 40,74 = € 24,85

A 9.01.2.b. Muratura per opere in elevazione formata da pietrame tufaceo o pietrame calcareo in scaglioni sbozzati al martellone e malta 3 ql di calce per mc di pozzolana, di qualsiasi genere e spessore, eseguita a qualsiasi altezza o profondita, compreso ogni magistero per immorsature, spigoli, riseghe, eventuale configurazione a scarpa e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte, ed esclusione delle eventuali piattabande e architravi da valutare a parte: con fornitura di pietrame di tufo o idoneo pietrame tenero locale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

€/mc 408,69 x 1,60 x 2,30 x 0,30 = € 451,19

A 12.01.3.c. Intonaco civile su murature con superfici che presentano problemi di planarita formato da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passato al crivello fino, lisciata con frattazzo metallico alla pezza, dello spessore minimo di 40 mm, su pareti verticali e quanto occorre per dare l' opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi. con malta di cemento tipo 32.5 e sabbia, composta da 400 kg di cemento per 1,00 mc di sabbia
Nuovo muro corridoio: €/mq 70,06 x 1,60 x 2,30 x 2 = € 515,64
Tagli nel portico: €/mq 70,06 x 0,30 x 16 x 3 = € 1.008,86

A 20.01.8. Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco
€/mq 6,32 x (7,36+14,40) = € 137,52

A 20.01.14.c. Tinteggiatura a base di smalti murali, a due mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura, stuccatura e imprimitura: con smalto sintetico opaco
€/mq 19,68 x (7,36+14,40) = € 428,24

Per un totale pari ad **€ 11.298,30.**

2. **Spese tecniche** per Progettazione Definitiva (compresa la regolarizzazione degli abusi interni), Direzione Lavori, Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione pari ad **€ 5.000,00;**

3. **Oneri e diritti** da pagare al Comune di Velletri, **Spese varie** per imprevisti quantificabili a circa il 20% delle opere edili e pertanto pari ad **€ 3.000,00**

4. **Spese Tecniche** per il completamento della pratica di sanatoria pari ad **€ 3.000,00**
5. **Spese Tecniche, Diritti catastali e Comunali** per frazionamento, con presentazione della pratica al Comune di Velletri ed in catasto: **€ 6.000,00**

TOTALE SPESE:
€ 11.298,30 + € 5.000,00 + € 3.000,00 + € 3.000,00 + € 6.000,00 = € 28.298,30
Arrotondato ad € 30.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Trentamila/00cent)

Pertanto, il VALORE DI MERCATO STIMATO del bene oggetto della presente stima è pari a:
€ 175.000,00 - € 30.000,00 = **€ 145.000,00**
(diconsi in cifra tonda Euro Centoquaratacinquemila/00cent).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - Via dei Laghi n.73, piano 1	195,06 mq	743,36 €/mq	€ 145.000,00	100,00%	€ 145.000,00
				Valore di stima:	€ 145.000,00

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 17/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Middei Mauro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piena proprietà di un Appartamento, posto al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito a Velletri (RM) Via dei laghi n.73, censito al N.C.E.U. del Comune di Velletri al foglio 50, p.lla 2182, sub. 501

L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi passando su un viale posto sulle particelle 560, 1088, 204 e 205.
L'edificio è realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura in parte a due falde spioventi ed in parte a terrazzo non praticabile.
All'appartamento si accede tramite uno spazio coperto "condiviso" con l'unità immobiliare confinante. Qui è posta la porta d'ingresso che permette la salita al piano primo attraverso un vano scala.
Al piano primo, un disimpegno ed un corridoio distribuiscono l'accesso a: una camera matrimoniale, due camere da letto, un bagno e una zona soggiorno con una cucina abitabile. Dalla cucina si accede ad un salone e, da qui, tramite una porta finestra si accede al terrazzo posto a Nord Ovest dell'immobile.
La Camera Matrimoniale ha un bagno ad uso esclusivo posto su un piano rialzato soppalcato ed ha un balcone che si affaccia su due lati dell'immobile. La zona soggiorno ha un balcone con affaccio sul lato Sud-Est.
Gli infissi esterni sono parzialmente in ferro ed in parte in legno, con vetro singolo e persiane. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio, termoconvettori e caldaia di marca "Beretta". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.

Destinazione urbanistica:
Nel P.R.G. del Comune di Velletri (RM) l'immobile oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA L - Recupero Urbanistico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Aree di Visuale";
- TAV B30 Foglio 388: "Aree urbanizzate del PTPR", "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche" e "g) protezione delle aree boscate".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via dei Laghi n.73, piano 1°		
Diritto reale:	Piena Proprietà	**Quota**	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 50, Part. 2182, Sub. 501, Categoria A3	**Superficie**	195,06 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in un buon stato conservativo.		
Descrizione:	L'ingresso al lotto avviene da Via dei laghi passando su un viale posto sulle particelle 560, 1088, 204 e 205. L'edificio è realizzato con muratura portante in blocchetti di tufo e copertura in parte a due falde spioventi ed in parte a terrazzo non praticabile. All'appartamento si accede tramite uno spazio coperto "condiviso" con l'unità immobiliare confinante. Qui è posta la porta d'ingresso che permette la salita al piano primo attraverso un vano scala. Al piano primo, un disimpegno ed un corridoio distribuiscono l'accesso a: una camera matrimoniale, due camere da letto, un bagno e una zona soggiorno con una cucina abitabile. Dalla cucina si accede ad un salone e, da qui, tramite una porta finestra si accede al terrazzo posto a Nord Ovest dell'immobile. La Camera Matrimoniale ha un bagno ad uso esclusivo posto su un piano rialzato soppalcato ed ha un balcone che si affaccia su due lati dell'immobile. La zona soggiorno ha un balcone con affaccio sul lato Sud-Est. Gli infissi esterni sono parzialmente in ferro ed in parte in legno, con vetro singolo e persiane. Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. I pavimenti ed i rivestimenti nei bagni ed in cucina sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento e ACS è autonomo e combinato con termosifoni in alluminio, termoconvettori e caldaia di marca "Beretta". Esternamente l'edificio si presenta tinteggiato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato: dall'esecutato ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, ***OMISSIS*** ***OMISSIS*** come dichiarato dalla ***OMISSIS*** in fase di sopralluogo.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MIDDEI MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 43990a6c80abe2f087d44ee00b9a471d