

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
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 210/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.875,00	13



All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Via Cavour, 310 - 00184 - Roma (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T (Coord. Geografiche: 41°72'54"N - 12°82 '99"E)

DESCRIZIONE



Porzione immobiliare sita nel Comune di Lariano in via Algidus e precisamente: locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n.29, sito al piano terra, confinante con locale sub 503, distacchi su proprietà condominiale a più lati, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 236 sub 502, Categoria C/1, classe 4, mq 49, rendita Euro 769,31. L'immobile è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma "Cotral". L'area risulta priva di spazi adibiti a parcheggio pubblico, è ricca di attrezzature e servizi di quartiere e di attività commerciali, sono presenti i marciapiedi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata nei termini, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE" redatta dall'Avv. Matteo Potini in data 08/07/2024. Ulteriori osservazioni: non risulta depositata in atti il duplo della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. (vedi allegati)

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina con locale sub 503, distacchi su proprietà condominiale a più lati, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	49,00 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,90 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona centrale del Comune di Lariano, precisamente in via Algidus 29. L'area è provvista di urbanizzazione primaria, raggiunta dai principali servizi (acqua, luce, gas, telefono e wifi).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 28/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani Piano T-1 Graffato sub 2
Dal 28/12/1992 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9 vani

		Graffato sub 2
Dal 03/07/2003 al 14/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 3 Categoria C1 Cl.4, Cons. 94 mq Rendita € 1.475,83 Piano T
Dal 14/10/2004 al 14/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4, Cons. 49 mq Rendita € 769,31 Piano T
Dal 14/10/2007 al 20/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4, Cons. 49 mq Rendita € 769,31 Piano T
Dal 20/01/2011 al 04/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 236, Sub. 502 Categoria C1 Cl.4, Cons. 49 mq Superficie catastale 63 mq Rendita € 769,31 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	236	502		C1	4	49	63 mq	769,31 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetria catastale e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

a) in una diversa distribuzione interna, realizzazione di un tramezzo nell'anti bagno.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. (vedi allegati)

PRECISAZIONI

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta depositata nei termini, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE" redatta dall'Avv. Matteo Potini in data 08/07/2024. Ulteriori osservazioni: non risulta depositata in atti il duplo della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. (vedi allegati)

PATTI

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato da terzi in forza del contratto di locazione ad uso lavaggio stipulato in data 01/05/2015. La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) dal 01/05/2024 al 30/04/2021 decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di 6 (sei) anni. Il contratto è depositato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale III di Roma ufficio territoriale di Velletri al n.790 serie 3T il 25/05/2015. Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento. (vedi allegati)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno scadente stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari. Non sembrerebbe costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Lariano, non si segnala l'esistenza di censo, livello, usi civici gravanti sul bene pignorato. Sono compresi nella proprietà diritti condominiali relativi agli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali "omissis".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo superficiale;
Esposizione Est/Nord/Ovest;
Struttura portante in muratura costituita dai i muri perimetrali, trasversali e dal vano scala, tutti in malta di calce e pozzolana, e di adeguato spessore 40/45 cm di scapoli di tufo;
Solai parte in laterizio armato S.A.P. e parte del tipo misto;
Copertura a tetto solaio orizzontale in laterocemento, terrazzo non praticabile.
Tamponature esterne, costituita da malta cementizia.
Serranda di accesso al locale in alluminio zincato.
I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato.

Le finiture generali del locale interne sono del tipo civile di buona fattura, rivestite di gres porcellanato; Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobile si fa presente che allo stato attuale risulta in uno scadente stato conservazione.

La porzione immobiliare descritta risulta essere in uno scadente stato di conservazione, per quanto riguarda le parti strutturali murarie esterne e gli intonaci.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico ed energia elettrica.

La zona interessata è dotata di urbanizzazione primaria.

Le acque di scarico sono trattate con un sistema di depurazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato da terzi in forza del contratto di locazione ad uso lavaggio stipulato in data 01/05/2015. La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) dal 01/05/2015 al 30/04/2021 decorsi i quali il contratto si rinnova per un periodo di 6 (sei) anni. Il contratto è depositato presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale III di Roma ufficio territoriale di Velletri al n.790 serie 3T il 25/05/2015. Il contratto è stato registrato in data antecedente al pignoramento. (vedi allegati)

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "RELAZIONE PRELIMINARA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE" redatta dall'Avv. Matteo Potini in data 08/07/2024. (vedi allegati)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Velletri il 26/10/2011
Reg. gen. 5657 - Reg. part. 1050
Importo: € 232.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 116.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 21/05/2024

Reg. gen. 3306 - Reg. part. 2499

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

Contro **** Omissis ****

Note: L'immobile riportato in NCEU al Foglio 17 Particella 236 Subalterno 502, deriva dagli immobili riportati in NCEU al Foglio 17 Particella 236 Subalterno 3 già Subalterno 1 e Subalterno 2.

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base degli atti presenti nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" Notaio dott. Vincenzo Calderini in data 17/06/2024. (vedi allegati)

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 - Supplemento Ordinario n.1 - in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n.20 - Supplemento Ordinario n.1 - in data 20 Luglio 2005, destina l'area in cui ricade l'edificio in zona "B"(rif. D.M. 1444/68) zona C1 "RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA" di cui art.16 delle NTA. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "BENI PAESAGGISTICI" art 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Lariano, risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente, sulla documentazione da esso rilasciata non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nella zona centrale della città. Il locale commerciale è posto al piano terra ed è parte di un fabbricato di due piani complessivi fuori terra. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Lariano l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in assenza di licenza o concessione edilizie e per l'effetto è stato rilasciato dal Comune di Lariano il permesso di costruire in sanatoria n.583 in data 21 maggio 2009, non sembrerebbe essere stato rilasciato il certificato di agibilità. Successivamente è stato realizzato un bagno ed un antibagno. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Lariano, la C.I.L.A. necessaria per la realizzazione del

bagno ed antibagno, al momento sembrerebbe non reperibile. In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

a) in una diversa distribuzione interna, realizzazione di un bagno e anti bagno.

Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Lariano una pratica tecnico/amministrativa (C.I.L.A. in sanatoria), sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente, sulla documentazione da esso rilasciata non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T

Porzione immobiliare sita nel Comune di Lariano in via Algidus e precisamente: locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n.29, sito al piano terra, confinante con locale sub 503, distacchi su proprietà condominiale a più lati, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 236 sub 502, Categoria C/1, classe 4, mq 49, rendita Euro 769,31. L'immobile è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma "Cotral". L'area risulta priva di spazi adibiti a parcheggio pubblico, è ricca di attrezzature e servizi di quartiere e di attività commerciali, sono presenti i marciapiedi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 502, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 94.500,00

Il valore commerciale dell'immobile pignorato è stato determinato con procedimento comparativo di mercato. Con le informazioni e gli elementi in possesso si svolge la stima applicando il criterio del più probabile valore di mercato, adottando il procedimento sintetico-comparativo pluriparametrico, derivato dal Market Comparison Approach (MCA), in grado di offrire risultati sufficienti oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di dati campione, allineati cronologicamente e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Le caratteristiche possono essere:

a) quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua mediante una specifica unità di misura corrente (ad esempio: metri quadri, percentuale ecc.)

b) qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per i gradi secondo una scala cardinale mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente, normale, ottimo).

Il valore commerciale dell'immobile 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T	63,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 94.500,00
				Valore di stima:	€ 94.500,00

Valore di stima: € 94.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%

Valore finale di stima: € 70.875,00

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.

Roma, li 22/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelucci Piergiorgio

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 20/01/2011)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO DI LOCAZIONE (Aggiornamento al 01/05/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 04/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE MUNICIPIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI - (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RACCOMANDATA A-R-PEC
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALUOGO (Aggiornamento al 06/08/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T
Porzione immobiliare sita nel Comune di Lariano in via Algidus e precisamente: locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n.29, sito al piano terra, confinante con locale sub 503, distacchi su proprietà condominiale a più lati, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 236 sub 502, Categoria C/1, classe 4, mq 49, rendita Euro 769,31. L'immobile è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma "Cotral". L'area risulta priva di spazi adibiti a parcheggio pubblico, è ricca di attrezzature e servizi di quartiere e di attività commerciali, sono presenti i marciapiedi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 502, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente PRG - Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.512 del 28 Aprile 2005 e pubblicato sul BUR Lazio n.19 - Supplemento Ordinario n.1 - in data 09 Luglio 2005 e successiva rettifica pubblicata sul BUR Lazio n.20 - Supplemento Ordinario n.1 - in data 20 Luglio 2005, destina l'area in cui ricade l'edificio in zona "B"(rif. D.M. 1444/68) zona C1 "RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA" di cui art.16 delle NTA. L'area ricade all'interno del perimetro del P.T.P.R. Tav.A "PAESAGGIO DEGLI INSEDIAMENTI URBANI", Tav.B "BENI PAESAGGISTICI" art 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Lariano, risultano presenti vincoli ai sensi del D.lvo 42/04. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente, sulla documentazione da esso rilasciata non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. (vedi allegati)

Prezzo base d'asta: € 70.875,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.875,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Algidus, 29, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 236, Sub. 502, Categoria C1	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di pignoramento si trova in uno scadente stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione immobiliare sita nel Comune di Lariano in via Algidus e precisamente: locale ad uso commerciale, con accesso dal civico n.29, sito al piano terra, confinante con locale sub 503, distacchi su proprietà condominiale a più lati, salvo altri. Censito in Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 236 sub 502, Categoria C/1, classe 4, mq 49, rendita Euro 769,31. L'immobile è ubicato nella zona centrale del territorio comunale, per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma "Cotral". L'area risulta priva di spazi adibiti a parcheggio pubblico, è ricca di attrezzature e servizi di quartiere e di attività commerciali, sono presenti i marciapiedi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

