

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2024 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

mandataria:

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
LOTTO UNICO	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Allegati.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandro.trenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/09/2024_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento sito al piano quarto (attico) di un Condominio disposto su cinque livelli fuori terra sito nel centro urbano del Comune di Genzano di Roma, Via dei Mille n.17 (Coord. Geografiche: 41°70'86.4"N 12°68'82.5"E)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento sito al piano quarto (attico) di un Condominio disposto su cinque livelli fuori terra, sito nel centro urbano del Comune di Genzano di Roma, Via dei Mille n.17 (Coord. Geografiche: 41°70'86.4"N 12°68'82.5"E)

DESCRIZIONE

L'appartamento sito al piano attico (quarto) del Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) – Via dei Mille n.17 , distinto dall'interno n.13 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 11, part. 765, sub. 19.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio ad "L", tre camere, due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo e due balconi adiacenti lungo tutti i prospetti sud e ovest dell'immobile.

Al fabbricato condominiale e quindi all'appartamento, oggetto di pignoramento, si accede da una strada pedonale e carrabile (Via dei Mille).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 133,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi e del terrazzo è pari a circa 98,00 mq

I beni sono praticamente al centro del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Secondo quanto riportato nella relazione preliminare dell'Avv. Monica Pitzalis la documentazione risulta completa e depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà degli esecutati, nella fattispecie a:

****omissis****

Via dei Mille 17
Genzano di Roma (Rm)

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

****omissis****

Sull'atto di acquisto non viene menzionato il regime patrimoniale. Dall'atto si evince che la ****omissis**** acquista direttamente dalla Soc. "Le Olmate" srl e si accolla personalmente parte del mutuo, presso L'Istituto Italiano di Credito Fondiario, subentrando a detta società.

Pertanto si ritiene possa essere considerato bene personale.

CONFINI

L'appartamento al piano quarto o attico confina con il vano scale, appartamento interno n.14 e distacco sugli altri lati; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta*	Superficie Lorda*	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 4° o attico	132,60 mq	153,31 mq	1	153,31 mq	3,00 m	4°
Terrazzo e balconi	97,77 mq	97,77 mq	0,10	9,77 mq		
Totale superficie convenzionale:				163,08 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167,97 mq		

Il bene non è divisibile.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 23/07/1980	LE OLMATE DI MARIA BONARIA TONINI SAS con sede in Roma c.f. 03674710581	Catasto Fabbricati Scheda n° 1112459 registrata il 18 Luglio 1970 al n° 6368
Dal 23/07/1980 ad oggi	**omissis** Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 765, Sub. 19 Categoria A/2 Cl.2, Cons. 8,5 vani Superficie catastale: 177 mq (159 mq escluse le aree scoperte) Rendita € 1.075,52 Via dei Mille n.17 – Interno 13 – Piano 4

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La titolare catastale corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	765	19		A/2	2	8,5 vani	177 m ² (Tot. escluse aree scoperte: 159 m ²)	1.075,52 €	P 4°

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto sulla planimetria catastale (fedele agli elaborati grafici assentiti con L.E. n. 1132 del 10/08/1968 non sono riportate le modifiche interne relative alla:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifica, in termini di superficie, del terrazzo, dei balconi e della chiostrina condominiale;
- lieve modifica nelle dimensioni delle finestre del prospetto sud e spostamento, nella camera a nord, della porta finestra;

Si potrà procedere con l'aggiornamento catastale solo dopo aver proceduto a regolarizzare, a livello edilizio ed urbanistico*, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo.

*Si rimanda di seguito ai paragrafi relativi alla "Normativa edilizia" ed alla "Regolarità urbanistica"

Stato conservativo e accesso all'immobile

L'immobile attualmente risulta libero.

Da informazioni avute, in sede di sopralluogo, dall' Avv. Menghini (delegato dall'amministratore pro tempore sig.ra Di Napoli Ombretta) l'appartamento è rimasto chiuso per oltre 10 anni e la proprietaria risulta irreperibile.

Si è proceduto, pertanto, all'accesso forzoso con l'ausilio di un fabbro.

All'interno, complessivamente, l'immobile si presenta con un discreto stato di manutenzione anche se, sul soffitto del soggiorno appaiono i segni di una consistente infiltrazione, probabilmente proveniente dal vano del sottotetto.

Sono presenti, su larga parte del soffitto del soggiorno e su alcune zone delle pareti perimetrali dello stesso soggiorno, ampie macchie e danni differenziati all'intonaco, sfogliamento della tinteggiatura ed ingiallimento superficiale.

I balconi esterni e soprattutto l'ampio terrazzo esposto a nord presenta un carente stato di manutenzione che ha provocato gravi danni all'appartamento sottostante e alla pareti del vano scala condominiale.

E' emerso, nel corso del sopralluogo, che tale situazione si protrae da diversi anni e che ha profondamente danneggiato il sottofondo della pavimentazione delle aree esterne e il piano inferiore.

Le infiltrazioni d'acqua sui piani sottostanti hanno provocato, in ultimo, gravi danni ad ampie zone degli intradossi dei balconi che, a seguito dell'assorbimento dell'acqua degli ultimi anni, presentano un carente stato manutentivo che ha già provocato il distacco delle malte e, in alcuni casi, di elementi lapidei.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;
Esposizione su tre lati: Nord, Nord-Ovest e Sud
Altezza interna utile piano 4°: h. 3,00m
Strutture verticali: in c.a
Solai: in latero-cemento;
Copertura: parte in piano (cucina) e per la maggior parte con tetto a falde
Manto di copertura: con guaina bituminosa la parte in piano e presumibilmente con tegole di cemento le falde di tetto
Pareti esterne: rivestimento a cortina con listelli di laterizio
Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nei bagni h. 2,00 m circa;
Pavimentazione interna: in gres, con mattonelle di diverso formato e cromaticità per i vari ambienti
Infissi esterni: in pvc con vetro-camera e avvolgibili in pvc e soglie in marmo
infissi interni: porte in legno
Scale: in muratura rivestite in marmo rosso asiago (pedate, alzate e pavimentazione pianerottoli)
Ascensore condominiale: sì
Impianto elettrico: sottotraccia 230 V;
Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 24 Kw (ad oggi non funzionante) con radiatori in alluminio
Altri impianti: citofono

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare, redatta dall'Avv. Monica Pitzalis: "... **risulta continuità delle trascrizioni nel ventennio...**" agli effetti di cui all'art. 2650 c.c.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

trascrizione pignoramento del 04/09/2024 al n.35548 di formalità a favore di ****omissis**** e
contro ****omissis**** dalla quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 326/2024;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile rientra, attualmente, nella zona "B", - Sottozona "B1" (aree edificate sature) del P.R.G. approvato con D.G.R. il n° 615 del 08/07/2005 e pubblicato sul BURL n. 25 del 10/09/2005 sup. Ord. n.3

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma del 12/11/2024 lo scrivente ha ricevuto, dallo stesso, una corposa documentazione (circa 207 pagine oltre tre elaborati grafici allegati alla pratica) dalla quale si evince, in sintesi, quanto segue:

- Licenza edilizia n. 1132 del 10 Agosto 1968 rilasciata ai sig.ri Bultrini M. , Pantaleone A., Iacoangeli P., F.lli Tadini G.; poi volturata il 20/05/1969 a favore della Società "Le Olmate" S.r.l.

- Certificato di Collaudo delle strutture in C.A. del Dott. Ing. Vittorio Romano prot.to presso la Prefettura di Roma con il prot. 54965 del 16/03/1970
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata alla Società "Le Olmate" S.r.l. in data 05/06/1970
- Il Comune di Genzano di Roma con un certificato del 05/06/1970 stabilisce che: l'inizio dei lavori di realizzazione del fabbricato è del 10/08/1968 e la fine dei lavori è del 13/02/1970
- Il 24 febbraio del 1976 il T.A.R. (Lazio, 2° Sez.) impugna la Licenza Edilizia n. 1132 del 10 Agosto del 1968 sul ricorso n. 537/75 proposto da Mancini V. e Mancini O.;
- Il 17/02/1977 i sig.ri Bultrini M., Pantaleone A., Iacoangeli P. e Tadini G., a seguito della sentenza del T.A.R. di cui sopra, presentano ricorso al Consiglio di Stato (Sez. Quinta) che in data 27/11/1981 sospende *"ogni pronuncia di rito..."* in attesa dell'acquisizione di altra documentazione da rimettere *"... nel termine di 60 giorni dalla comunicazione della presente decisione..."*

Dal 27/11/1981 e rispetto alla documentazione acquisita e inviata via PEC, allo scrivente CTU, (N.0041920/2024 - RIF.0037575/2024) non risultano essere stati pubblicati altri atti ufficiali, utili a definire la risoluzione della controversia;

- Il 09/12/1987 in atti presso l'ufficio tecnico è presente un documento del Comune di Genzano di Roma del 09/12/1987 con il quale si dichiara che: *"...il fabbricato realizzato dai Sigg . BULTRINI M., PANTALEONE A., IACOANGELI P. e TADINI G. in base alla licenza edilizia n°1132 del 10.8.1968, ricade nella zona interessata al Piano di Ricostruzione approvato dal consiglio comunale con deliberazione del 23.4.1951 n.22 e che in base alle norme di attuazione del piano stesso è stata realizzata la massima volumetria consentita.*

In considerazione di quanto sopra, pertanto, lo scrivente procederà alla verifica rispetto ai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto di esecuzione e agli elaborati grafici assentiti e allegati alla Licenza Edilizia n.1132.

Alla data della presente quindi:

- non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto presenti presso gli uffici comunali (Licenza edilizia n. 1132 del 10 Agosto 1968)
- non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata a seguito della fine dei lavori di costruzione dell'immobile condominiale e depositata in data 18/07/1970

Nello specifico risultano le seguenti difformità edilizie:

1. *Variazioni nella distribuzione degli spazi interni*
2. *Variazione, in diminuzione, della superficie del terrazzo e dei balconi dell'immobile.*
3. *Piccole variazioni dei prospetti esterni con diverso posizionamento di una porta-finestra (camera da letto nord) e lievi modifiche delle dimensioni degli infissi del prospetto sud-ovest*
4. *Differente realizzazione della sagoma della chiostrina condominiale che appare ridotta, rispetto alla superficie assentita, di circa 2,00 mq con conseguente aumento della superficie residenziale*
5. *Realizzazione di una tettoia di circa 10,00 mq sullo spigolo nord del fabbricato*

A parere dello scrivente per le opere interne riportate al punto 1 e 3, sarà sufficiente presentare una SCIA in Sanatoria previo il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (o comunque secondo quanto stabilito dall'ufficio competente), previo Nulla Osta del Genio Civile.

Per i punti 2) e 4) le difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 34 bis - *tolleranze costruttive* -, comma 1-bis lett. c) del D.P.R. 380/2001, modificato e integrato con la L. 105/24 di conversione del D.L 69/24.

In tal senso la norma aggiornata prevede al comma 1-bis:

“...Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

...c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati...”

Nella fattispecie, l'appartamento in oggetto, attualmente ha una superficie utile di circa 132,60 mq, ossia il 3,0% in più della superficie assentita (128,78 mq). La tolleranza, pertanto, è inferiore al limite del 4%.

Il terrazzo, ubicato a nord, e i balconi aggettanti sui prospetti ovest e sud-ovest presentano una superficie inferiore, rispetto a quella assentita, di circa 27,00 mq.

La variazione di superficie del terrazzo e dei balconi che, sostanzialmente, hanno una morfologia simile a quella legittimata, costituisce *“minore dimensionamento dell'edificio”* e pertanto, a parere dello scrivente, ai sensi dell'art. 34 bis, comma 2-bis del già menzionato D.P.R. n. 380/2001 non costituisce violazione edilizia.

Le *“tolleranze esecutive”* riscontrate e *“...realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni...”* (rif. Art. 34 bis, c.3 del DPR. 380/2001).

Si precisa, tuttavia, che la Regione Lazio in merito alla nuova normativa *“Salva Casa”*, non ha ancora fornito le indicazioni applicative in rapporto alla normativa regionale.

L'intero condominio pur rientrando nelle aree a tutela paesaggistica, ai sensi del Dlgs n° 42/2004, è stato realizzato quando l'area non era interessata da vincoli paesaggistici; per tali motivi, innanzitutto, non ricorrono i presupposti per l'applicazione della disciplina sanzionatoria di cui agli artt. 146, comma 4 e art. 167 del Codice (ved. si parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali del 27 Aprile 2016 prot. 12385).

Al limite, ed in considerazione della particolarità del caso (perché essenzialmente trattasi di *“diminuzione di superficie accessoria esterna”*), si potrà richiedere una *“autorizzazione paesaggistica postuma per vincolo sopravvenuto”* con l'apposita modulistica per la presentazione della relativa istanza secondo le indicazioni ministeriali.

Tale la domanda potrà essere predisposta ai sensi dell'art. 167, ma senza le limitazioni per superfici e volumi non autorizzati e senza la previsioni di sanzioni.

Infine per il punto 5 (realizzazione illegittima della tettoia esterna) si procederà alla rimozione e rimessa in pristino, visto anche lo stato di manutenzione della struttura.

ONERI CONDOMINIALI

Dai documenti visionati, a firma dell'amministratore sig.ra Di Napoli Ombretta, gli oneri condominiali, riferiti al cespite pignorato risultano pari a 642,00 €/anno.

Dal 15/04/2023 al 14/10/2024, ci sono arretrati a debito dell'esecutata pari a circa 1.900,00 euro.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio è stato depositato presso lo studio del Notaio Fernando Mammucari (Roma) data 27.01.1971-Rep. 60628 come si evince dall'atto di acquisto del 23 Luglio 1980.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 (unico)

L'appartamento sito al piano attico (quarto) del Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) – Via dei Mille n.17, distinto dall'interno n.13 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 11, part. 765, sub. 19.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio ad "L", tre camere, due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo e due balconi adiacenti lungo tutti i prospetti sud-ovest dell'immobile.

Al fabbricato condominiale si accede da una strada pedonale e carrabile (Via dei Mille).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 133,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi e del terrazzo è pari a circa 98,00 mq

I beni sono praticamente al centro del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 765, Sub. 19 – categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: 177 mq (159 mq escluse le aree scoperte), rendita € 1.075,52. Via dei Mille 17, interno n.13, piano 4.

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

Valore di stima del bene: € 236.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico – ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico – comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo; - eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati

gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 11.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 950,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = \text{€} 11.400,00$ ed $S = \text{€} 11.400,00 \times 25 : 100 = \text{€} 2.850,00$.

Pertanto si avrà $\text{€} 11.400,00 - 2.850,00 = 8.550,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 3,0\%$

$\text{€} 8.550,00 / 0,030 = \text{€} 285.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

a) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;

b) dell'età e della vetustà dell'edificio;

c) delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;

d) della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e) del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f) della proprietà del bene;

g) della disponibilità attuale del bene;

h) dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Genzano di Roma ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all' immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 167,97 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$1.600,00 \text{ €/mq} \times 167,97 \text{ mq} = 268.752,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: $\text{€} 285.000,00 + \text{€} 268.752,00 = \text{€} 553.752,00 : 2 = \text{€} 276.876,00$ (arrotondato ad € 277.000,00)

A tale valore lo scrivente ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 14% del totale, in considerazione delle spese necessarie ai lavori da eseguirsi all'interno per le infiltrazioni provenienti dalla copertura; all'esterno per il grave stato di manutenzione del terrazzo ed, in parte, dei balconi dell'immobile. Inoltre, una quota della decurtazione, è anche in considerazione delle difformità

riscontrate a livello edilizio e consistenti nei costi previsti per le pratiche edilizie, delle sanzioni e l'esecuzione delle eventuali opere edili di ripristino delle opere abusive.

RIEPILOGO: € 277.000,00 (valore di stima mediato) - € 38.780,00 (= 14 % di decurtazione per rimessa in pristino, lavori di manutenzione, pratiche edilizie, sanzioni e costi per la regolarizzazione dell'immobile). A tale importo si deve aggiungere la quota degli arretrati condominiali pari ad € 1.900,00.

Per cui: € 277.000,00 - 38.780,00 - 1.900,00 = € 236.320,00 (valore dell'immobile arrotondato a € **236.000,00**)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma, via dei Mille 17, piano attico (quarto)	167,97 mq	1.405,01 €/mq	€ 236.000,00	100,00%	€ 236.000,00
Valore di stima:					€ 236.000,00

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale
4. Relazione preliminare
5. Planimetria assentita con licenza edilizia n. 1132 del 10/08/1968
6. Rilievo stato dei luoghi
7. Tavole riepilogative opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
8. Documentazione urbanistica
9. Oneri condominiali
10. Documentazione fotografica
11. Inquadramento satellitare
12. Quotazioni immobiliari OMI
13. Invio bozza di perizia alle parti
14. Osservazioni Avv. Gizzi B. e risposta PEC del CTU alle predette osservazioni

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 05/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro

LOTTO UNICO**Bene N° 1**

L'appartamento sito al piano attico (quarto) del Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) – Via dei Mille n.17 , distinto dall'interno n.13 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 11, part. 765, sub. 19.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio ad "L", tre camere, due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo e due balconi adiacenti lungo tutti i prospetti sud-ovest dell'immobile.

Al fabbricato condominiale si accede da una strada pedonale e carrabile (Via dei Mille).

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 133,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi e del terrazzo è pari a circa 98,00 mq

I beni sono praticamente al centro del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato accesso forzoso.

Catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 765, Sub. 19 – categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: 177 mq (159 mq escluse le aree scoperte), rendita € 1.075,52. Via dei Mille 17, interno n.13, piano 4.

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

L'immobile rientra, attualmente, nella zona "B", - Sottozona "B1" (aree edificate sature) del P.R.G. approvato con D.G.R. il n° 615 del 08/07/2005 e pubblicato sul BURL n. 25 del 10/09/2005 sup. Ord. n.3

Prezzo base d'asta: € 236.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 236.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via dei Mille n.17 , piano attico (quarto)		
Diritto reale:	Proprietà (esecutata)	Quota	1/1
Tipologia immobile:	L'appartamento sito a piano attico (quarto) del Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via dei Mille n.17 , distinto dall'interno n.13 Immobile censito al Catasto Fabbricati : Fg. 11, Part. 765, Sub. 19 - categ. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: 177 mq (159 mq escluse le aree scoperte), rendita € 1.075,52	Superficie conv.	167,97 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione all'interno. All'esterno, il terrazzo ed i balconi, presentano uno scarso stato di manutenzione		
Descrizione:	L'appartamento sito al piano attico (quarto), piano attico del Condominio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via dei Mille n.17 , distinto dall'interno n.13 L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio ad "L", tre camere, due bagni, ripostiglio oltre ad un ampio terrazzo e due balconi adiacenti lungo tutti i prospetti sud-ovest dell'immobile. Al fabbricato condominiale si accede da una strada pedonale e carrabile (Via dei Mille). La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 133,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi e del terrazzo è pari a circa 98,00 mq I beni sono praticamente al centro del Comune di Genzano di Roma in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi. I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero		