

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lambiase Gianluca, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.  
485/2023

Contro

**Esecutato**

##### C.F.#####

**Proprietario attuale dell'immobile**

#####

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 485/2023 del R.G.E.....	9
Lotto Unico.....	9
Allegati:	
1. Titolo di di proprietà	
2. Visura catastale	
3. Planimetrie catastali	
4. Accesso Atti Comune di Collesereno	
5. Estratto di mappa catastale	
6. Documentazione Fotografica	
7. Valutazione mercato immobiliare	
8. Notifica parte eseguita	

All'udienza del 13/02/2024, il sottoscritto Geom. Lambiase Gianluca, con studio in Velletri Vicolo Bellonzi civ.27 - 00049 - Velletri (RM), email [g.lambiase69@gmail.com](mailto:g.lambiase69@gmail.com), PEC [gianluca.lambiase@geopec.it](mailto:gianluca.lambiase@geopec.it), Tel. 06 97 609 217, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettando l'incarico e prestava giuramento di rito in data 16/02/2024 su portale telematico.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

Appartamento facente parte di piccola palazzina posto al piano primo e locale sottotetto al piano secondo, sito in Colferro (RM)#####

## DESCRIZIONE

-- Appartamento al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, due bagni e balcone.

--Locale sottotetto posto al piano secondo superiore composto da due ambienti privo di rifiniture.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1**

Appartamento facente parte di piccola palazzina posto al piano primo e locale sottotetto al piano secondo, sito in Colferro (RM)#####

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nella relazione preliminare redatta dall'Avvocato Martina Premutico, non si evincono ostatività alla prosecuzione della procedura esecutiva.

**Titolarità**

L'immobile appartiene per la quota di 1/1 all'esecutato Sig.##### in forza di Decreto di trasferimento del tribunale di Velletri #####.

**Confini**

Immobile confina con distacco su #####, part. ##### salvo se altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	mq.84,00	1,00	84,000 mq	2,90	1
balcone	11,00 mq	mq. 11,00	0,25	2,75 mq		1
Locale sottotetto	58,00 mq	mq. 58,00	0,35	20,30 mq	1,55	Sottotetto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,05 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione Catastale Attuale dal 17/05/2019	#####	Catasto Fabbricati Sez COL Fg.12 Part.### sub.(abitazione)  Sub. (loc.sottotetto)
Dal 30/04/2003 al 17/05/2019	#####	Catasto Fabbricati Sez COL Fg.12 Part.#### sub. abitazione e loc.sottotetto
Dal 20/12/1190 al 30/04/2003	#####	Catasto Fabbricati Sez COL Fg.12 Part.##### sub. abitazione e loc.sottotetto

### 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	12	####	###		A/3	1	4,5	58,00	255,65	1	
COL	12	#####	###		C/2	1	58,00	58,00	95,85	2	

**Corrispondenza catastale**  
I dati attuali riportati nell'impianto meccanografico catastale coincidono con la titolarità attuale dell'immobile.

## PRECISAZIONI

---

**La planimetria catastale relativa all'abitazione è conforme allo stato attuale, ad eccezione della porta della cameretta non graficizzata, mentre nella planimetria relativa al piano sottotetto è riportato il balcone ma nella realtà è un oggetto del solaio non usufruibile.**

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è attualmente abitato, sono presenti pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di avvolgibili in plastica, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico e termoautonomo con caldaia a gas G.P.L (bombola autonoma) e stufa a legna.

**Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche in più parti nel soffitto, provenienti dal piano superiore sottotetto, in quanto da verifica effettuata il tetto di copertura in legno è completamente danneggiato e pericolante, riversa le acque meteoriche all'interno del sottotetto sino a raggiungere il soffitto dell'abitazione sottostante.**

## PARTI COMUNI

---

Risultano parti comuni, la scala di ingresso e l'accesso dalla strada.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dal titolo di proprietà non risultano servitù ad eccezione di quanto sopra descritto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato realizzato in muratura portante con copertura a tetto in legno.

**Si precisa che la copertura esistente con tetto in legno versa in condizioni di instabilità essendo totalmente danneggiato, necessita un intervento urgente di riparazione e messa in sicurezza.**

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Sig.ra ##### il titolo di occupazione è stato perfezionato dal custode giudiziario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

-- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del ##### TRIBUNALE DI VELLETRI Sede VELLETRI (RM) Repertorio n. ##### - Trascrizione n. #####

--Atto di compravendita del ##### Notaio ##### Repertorio n.##### - UR Sede ##### Registrazione Volume ##### registrato in data #####

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

-ISCRIZIONE del ##### sequestro conservativo ##### trascritto presso la conservatoria di##### al n. ##### di formalità.

- ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Velletri il ##### al n. ##### di formalità.

### **Iscrizioni successive al deposito della relazione preliminare**

- ISCRIZIONE (ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE SENTENZA DI CONDANNA DEL SOLO SOGGETTO PERSONA FISICA) trascritta presso la conservatoria di ##### al n. ##### del ##### C/O #####

- ISCRIZIONE (VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI) trascritto presso la conservatoria di ##### al n. ##### di formalità del ##### a favore di ##### C/O #####

**Si precisa che la data di nascita del sig. #####, riportata nella trascrizione del verbale di pignoramento del ##### è errata.**

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona ove ricade l'immobile è destinata a Zona "B" completamente.

Regolarità edilizia

Da accesso atti presso il Comune di Colferro è emerso che l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è realizzato con Licenza Edilizia n. #####, permesso di abitabilità del #####, successiva concessione edilizia per rifacimento del tetto n. ##### e Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria Prot. #####.

Dalla consultazione del fascicolo edilizio La SCIA edilizia presentata il ##### non risultano pareri di accoglimento o diniego da parte del Comune di Colleferro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni acquisite non risulta essere costituito condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### Bene N° 1

- Appartamento facente parte di piccola palazzina posto al piano primo e locale sottotetto al piano secondo, sito in Colleferro (RM) Via #####
- Il valore di stima è scaturito dalla consultazione dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che indicano un valore minimo di euro. 1'000,00 ed euro. 1'500,00, data la zona ove è ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive, le condizioni riportate nel paragrafo "stato conservativo" si ritiene di applicare il valore medio e di decurtare tale valore del 10%:

$$1'000,00 + 1'500,00 \times \frac{1}{2} = \text{Euro. } 1'250,00 \times 0,90 \text{ al m}^2 = \text{euro } 1'125,00$$

Considerando le condizioni di cui al paragrafo "Stato Conservativo"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 -	107,05 mq	1'125,00 €/mq	€ 120'431,25	100,00	€ 120'431,25
				Valore di stima:	€ 120'431,25

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Geom. Gianluca Lambiase ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitomi dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Per la certificazione energetica (certificato APE) si ritiene di procedere alla redazione al momento dell'aggiudicazione dell'immobile, con l'aggiornamento della certificazione dell'impianto e caldaia obbligatoria.

Velletri. 08/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lambiase Gianluca

**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** Appartamento facente parte di piccola palazzina posto al piano primo e locale sottotetto al piano secondo, sito in Colferro (RM) Via#####

- Valore di Stima Immobile Euro € 120'431,25

Prezzo base d'asta. **Euro 120'431,25**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 – Porzione di villino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Colferro (RM) Via #####		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà: #####	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento facente parte di piccola palazzina posto al piano primo e locale sottotetto al piano secondo, sito in Colferro (RM) Via #####	<b>Superficie</b>	107,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Appartamento dotato di pavimentazioni in monocottura, finestre in alluminio preverniciato con doppio vetro dotate di avvolginitoli in plastica, impianti sanitari in ceramica nel bagno, dotato di impianto elettrico, idrico e termoa autonomo con caldaia a gas G.P.L (bombola autonoma) e stufa a legna.</p> <p>Sono presenti infiltrazioni di acque meteoriche in più parti nel soffitto, provenienti dal piano superiore sottotetto, in quanto il tetto di copertura in legno è completamente danneggiato e pericolante, riversa le acque meteoriche all'interno del sottotetto sino a raggiungere il soffitto dell'abitazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento al piano primo composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, due bagni e balcone.</p> <p>--Locale sottotetto posto al piano secondo superiore composto da due ambienti privo di rifiniture.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		