
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 53/2021.

Contro:

• **UNALI ANTOINETTE**
C.F. : [REDACTED]

Oggetto:

Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21° Interno 1 Piano T.

Identificato al C.F. - Fg. 20, Particelle 105 e 106 Subalterno 3.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti	7
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo.....	9
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.425,50	9

INCARICO

In data 01/08/2022, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luigi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 27/09/2022).

PREMESSA

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.

(Coord. Geografiche: 42°09'6078"N 11°79'8935"E)

DESCRIZIONE

L'unità oggetto di stima riguarda un appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano Terra.

L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è garantito mediante strada vialetto privato prospiciente la strada principale "XXV Aprile n. 21". Il compendio risulta ubicato in zona centrale del comune di Civitavecchia a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.

La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

- UNALI ANTOINETTE

Gli immobili risultano pervenuti alla sig.ra e al sig. con Atto di VENDITA del 14/07/1964 per notaio GIUSEPPE CAPPARELLA, repertorio n. 102640, successivamente la morte del sig. il bene veniva diviso con Dichiarazione di Successione Volume 9990 n. 2535 registrato in data 24/06/2016 e voltura n. 33556.1/2018.

CONFINI

Nord: Cortile;
Est: Viale d'accesso che dà su Via Venticinque Aprile;
Sud: Androne;
Ovest: Altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento		11,43 mq	1,00	95,27 mq	2,55 m	T
Corte esclusiva		14,95 mq	0,05	0,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,02 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/11/1964 al 12/01/2023	DIONETTE BATTISTINA UNALI ANTOINETTE	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 105 E 106, Sub. 3 Categoria A/2 Cl.1, Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale: 107 m² Totale: escluse aree scoperte: 106 m² Rendita Euro 464,81

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Fog.	Part.	Sub.	Zon a Cens	Micro Zona	Catego ria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	20	105 106	3	2		A/2	1	5 vani	Totale: 107 m² Totale: escluse aree scoperte**: 106 m²	Euro 464,81

L'unità è non conforme, inquanto è stata riscontrata la chiusura di una porta interna e lo spostamento della porta del bagno. Difformità sanabili con CILA in sanatoria Costo Stimato € 1.000,00

PRECISAZIONI

La quota corretta oggetto di vendita è 1/1 in quanto è presente una successione non volturata. E necessario provvedere a una voltura catastale al costo stimato di 200,00.

PATTI

Non si è riscontrata la presenza di patti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord Ovest e Sud Est;
Altezza interna utile: media 2,55 mt;
Str. Verticali/Solai: C.A., laterocemento;
Copertura: Piana a terrazzo non praticabile;
Tamponatura: Pietrame/tufo;
Manto di copertura: Guaina Bituminosa
Pareti esterne ed interne: forati in laterizio;
Pavimentazione interna: Ceramica;
Infissi esterni ed interni: Legno vetro singolo;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sottotraccia per il quale in base alla documentazione reperita non è possibile esprimere la conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo non risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1964 al 12/01/2023	DIONETTE BATTISTINA	Dichiarazione di successione			
	UNALI ANTOINETTE				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		CONTESSI	01/11/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/06/2016	2535	9990

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

1. ISCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 1474 Registro Generale 9259 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1324/2019 del 30/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
2. ISCRIZIONE del 11/09/2019 - Registro Particolare 1491 Registro Generale 9308 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 15709/9719 del 10/09/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 14/12/2021 - Registro Particolare 10038 Registro Generale 13531 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 53 del 16/11/2021 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Civitavecchia è dotato di PRG Approvato dalla giunta provinciale e amministrativa il 06/05/1964 verbale n. 1604 e DPR del 1968. L'immobile ricade in zona omogena di tipo "B".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile edificato in data antecedente l'1 settembre 1967 è precisamente in data antecedente al 13/05/1963 ed all'entrata in vigore dell'attuale PRG del comune di Civitavecchia.

L'unità è non conforme, inquanto è stata riscontrata la chiusura di una porta interna e lo spostamento della porta del bagno. Difformità sanabili con CILA in sanatoria Costo Stimato € 4.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare in oggetto non è compresa in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** – Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.

Identificato al C.F. - Fg. 20, Particella 105 e 106 Subalterno 3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.	96,02 mq	1.275,00 €/mq	€ 122.425,50	100,00%	€ 122.425,50
Valore di stima:					€ 122.425,50

Decurtazioni: € 5.000,00 (per regolarizzazione edilizia e catastale)

Valore di stima: **€ 117.425,50**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 12/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colantuono Stefano

ELENCO ALLEGATI:

1. Provenienza;
2. Visure catastali - Visura CF f. 20 p.lla 105 e 106 sub. 3;
3. Estratto di mappa - f. 20 p.lla 105 e 106;
4. PLN Catastale - f. 20 p.lla 105 e 106;
5. Elaborato Fotografico;
6. Trascrizioni.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Diritti pari a un 1/1 Appartamento destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via Venticinque Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.

Identificato al C.F. - Fg. 20, Particella 105 e 106 Subalterno 3.

Prezzo base d'asta: € 117.425,50

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.425,50

Appartamento			
Ubicazione:	Civitavecchia (RM) - Via XXV Aprile 21A Interno 1 Piano T.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento	Superficie convenzionale	96,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel complesso si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in edificio condominiale destinato a civile abitazione sito in Comune di Civitavecchia (RM) via XXV Aprile n. 21A Interno 1 Piano T.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere libero.		