
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

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.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 133/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.800,00	12

INCARICO

All'udienza del 28/08/2020, il sottoscritto Geom. Mascia Angelo, con studio in Via Verona, 4 - 00048 - Nettuno (RM), email geomascia@tiscali.it, PEC angelomascia@legalmail.it, Tel. 320 81 49 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ARTENA SUL FOGLIO 21 PARTICELLA 202 SUB. 8 CATEGORIA A/2 CLASSE 4 VANI 6,5 AL PIANO 2, INTERNO 2.

TRATTASI DI STABILE CON ACCESSO VANO SCALA DAL PIANO TERRA AL PIANO SECONDO.

L'IMMOBILE PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UNA CIVILE ABITAZIONE ED E' COMPOSTO DA SOGGIORNO-INGRESSO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE.

AL PIANO TERRA RISULTA AREA DI PASSAGGIO PER USO COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

IL SIGNOR **** Omissis **** ALLA STIPULA DELL' ATTO DICHIARAVA DI ESSERE CELIBE.

CONFINI

CONFINANTE CON VANO SCALA, DISTACCO VERSO INT.3, PARTICELLA 437, PARTICELLA 1047 E PARTICELLA 201.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,15 m	2
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				132,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/02/1978 al 26/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 202, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 26/05/2008 al 20/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 202, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 20/04/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 202, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 503,55 Piano 2
Dal 17/06/2010 al 19/12/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 202, Sub. 8 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 503,55 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	202	8		A2	4	6,5	135 mq	503,55 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato conservativo, internamente ed esternamente.

PARTI COMUNI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI SEGNALE L'ESISTENZA DI SERVITU' GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta buono.

Fondazioni : non visibili
Esposizione: Nord, Ovest e Sud
Altezza interna utile : 3,15 m
Str. verticali: Muratura e pilastri
Solai: Cemento armato
Copertura: a tetto
Manto di copertura: Tegole
Pareti esterne ed interne: Muratura e Intonaco civile
Pavimentazione interna: monocottura e rivestimenti gres ceramico
Infissi esterni ed interni: Alluminio
Scale: Vano scala dal p.t. al p.2
Impianto elettrico, idrico, termico presenti e ben funzionali.
Terreno esclusivo: no
Posto auto: no



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1978	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE COLLOSI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/03/1978		615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2008 al 20/04/2009	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		TRIBUNALE DI VELLETRI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	06/06/2008		2255
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2009 al 17/06/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRECO RENATO	20/04/2009	68706	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	22/04/2009	1504	
		Registrazione			
Dal 17/06/2010 al 19/12/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI		1504.1	
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRECO RENATO	17/06/2010	69172	8552
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	24/06/2010		2416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		VELLETRI	22/06/2010	1710	1T

NESSUN ATTO SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 19/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA il 22/04/2009
Reg. gen. 2592 - Reg. part. 720
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 170.000,00
Rogante: GRECO RENATO
Data: 20/04/2009



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 22/04/2020
Reg. gen. 1450 - Reg. part. 1085
Quota: 176.134,69
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



NORMATIVA URBANISTICA

TRATTASI DI FABBRICATO.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

LEGGE 47/85 prot. n° 5947

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



RISULTA LA CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED LA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Non esistono vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ubicato a Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2

L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ARTENA SUL FOGLIO 21 PARTICELLA 202 SUB. 8 CATEGORIA A/2 CLASSE 4 VANI 6,5 AL PIANO 2, INTERNO 2. TRATTASI DI STABILE CON ACCESSO VANO SCALA DAL PIANO TERRA AL PIANO SECONDO. L'IMMOBILE PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UNA CIVILE ABITAZIONE ED E' COMPOSTO DA SOGGIORNO-INGRESSO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE. AL PIANO TERRA RISULTA AREA DI PASSAGGIO PER USO COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 202, Sub. 8, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 118.800,00

Il metodo di stima usato è quello per comparazione diretta, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2	132,00 mq	900,00 €/mq	€ 118.800,00	100,00%	€ 118.800,00
Valore di stima:					€ 118.800,00

Valore di stima: € 118.800,00

Valore finale di stima: € 118.800,00

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.

Nettuno, li 21/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mascia Angelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA ENTE URBANO (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 1 Ortofoto - COPIA ORTOFOTO (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 19/12/2020)
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 19/12/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2
L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ARTENA SUL FOGLIO 21 PARTICELLA 202 SUB. 8 CATEGORIA A/2 CLASSE 4 VANI 6,5 AL PIANO 2, INTERNO 2. TRATTASI DI STABILE CON ACCESSO VANO SCALA DAL PIANO TERRA AL PIANO SECONDO. L'IMMOBILE PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UNA CIVILE ABITAZIONE ED E' COMPOSTO DA SOGGIORNO-INGRESSO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE. AL PIANO TERRA RISULTA AREA DI PASSAGGIO PER USO COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 202, Sub. 8, Categoria A2
Destinazione urbanistica: TRATTASI DI FABBRICATO.

Prezzo base d'asta: € 118.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.800,00



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Artena (RM) - CONTRADA ABBAZIA n.12, scala UNICA, interno 2, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 202, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	132,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo, internamente ed esternamente.		
Descrizione:	L'IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI ARTENA SUL FOGLIO 21 PARTICELLA 202 SUB. 8 CATEGORIA A/2 CLASSE 4 VANI 6,5 AL PIANO 2, INTERNO 2. TRATTASI DI STABILE CON ACCESSO VANO SCALA DAL PIANO TERRA AL PIANO SECONDO. L'IMMOBILE PRESENTA LE CARATTERISTICHE DI UNA CIVILE ABITAZIONE ED E' COMPOSTO DA SOGGIORNO-INGRESSO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E BALCONE. AL PIANO TERRA RISULTA AREA DI PASSAGGIO PER USO COMUNE CON ALTRE UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato		

