

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Montagnani Mara, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.517,84	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 23/05/2024, il sottoscritto Arch. Montagnani Mara, con studio in Via L. Da Vinci, 38 - 00078 - Monte Porzio Catone (RM), email maramontagnani@gmail.com, PEC arch.mara.montagnani@pec.archrm.it, Tel. 347 5541972, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13, piano 3

Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno tredici (int.13), composto da ingresso, salone, tre camere, due bagni per una superficie utile di mq 89 circa e due balconi della superficie di mq 13 circa.

Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con in numero uno (N.1) di metri quadrati catastali quindici (mq 15).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si riporta quanto evidenziato nella relazione preliminare depositata in atti: "Nella certificazione notarile il notaio segnala però un provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 08/07/2016 n. rep.271 Tribunale di Velletri (RM) trascritto il 10/06/2020 ai nn. 1892/1371 a favore di **** Omissis ****

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala, appartamento int. 14, distacchi su proprietà condominiale, salvo altri.
il posto auto scoperto confina con: spazio di manovra, posto auto numero due (n.2), muro perimetrale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,80 m	
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,15	2,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1459, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale Totale 16 mq Rendita € 28,66 Piano T
Dal al 15/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1459, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq - Totale escluse aree scoperte 105 mq Rendita € 468,68 Piano 3

Dati derivanti da: Costituzione del 19/11/1997 in atti dal 19/11/1997 (n. 000777.1/1997).

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

I titolari catastali corrispondono agli attuali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1459	21		A2	3	5,5 vani	109 mq - Totale escluse aree scoperte 105 mq	468,68 €	3	
	9	1459	3		C6	2	15 mq	Totale 16 mq	28,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ad eccezione delle porte della cucina e del bagno posto adiacente al soggiorno che risultano spostate lungo le stesse pareti.

PRECISAZIONI

Si segnala che il posto auto scoperto di proprietà, contrassegnato con il numero 1 (uno) nel titolo di provenienza, nella planimetria catastale e nella planimetria annessa al regolamento di condominio vigente, è attualmente indicato con il numero 3 (tre) dalla segnaletica orizzontale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione. È necessario intervenire con lavori di risanamento per i fenomeni di condensa riscontrati in quasi tutti gli ambienti.

PARTI COMUNI

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto attuali, con tutti i relativi usi, servitù attive e passive, e con tutti i locali e spazi in comunione, nonché i diritti ed gli obblighi come per legge e quali risultano dalle norme condominiali portate dal regolamento di condominio depositato in atti del notaio Antonio Bianchi di Roma, in data 01/06/1992 rep. n. 56034, trascritto in data 17/06/1992 al numero 2222 di formalità. Secondo il regolamento di condominio, che qui si allega, all'immobile in oggetto spettano 74,59 millesimi (Tab.1 - 73,59+1,36, millesimi di proprietà generale) e 101,40 millesimi (Tab 2 - scale/ascensore).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord, Sud, Est

Altezza interna utile: 2,80

Str. verticali: cemento armato

Solai: laterocemento

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: intonaco

Pavimentazione interna: monocotture

Infissi esterni ed interni: finestre in legno, porte tamburate, avvolgibili in pvc

Scale: in muratura, marmo

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti; termoautonomo; pompa di calore/split

Terreno esclusivo: no

Posto auto: posto auto scoperto di proprietà

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Bianchi	22/10/1999	84038	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	10/11/1999	5052	3391
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/01/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	02/11/2009	6853	3983
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Uff. Reg. Velletri	15/04/2009	27	573		
Dal 24/02/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	02/11/2009	6854	3984
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Velletri	15/04/2009	28	573		
Dal 27/05/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Siniscalchi	25/07/2011	77127	31631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di	27/07/2011	4165	2728		

ASTE GIUDIZIARIE®	Velletri	ASTE GIUDIZIARIE®		
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

Risultano, inoltre, trascritte le seguenti formalità ipotecarie entrambe nascenti dall'atto di provenienza a rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi del 25/07/2011 rep. 77127 racc. 31631:

In data 27/07/2011 ai nn. 4163/2726 - accettazione della eredità in morte di **** Omissis ****;

In data 27/07/2011 ai nn. 4164/2727 - accettazione della eredità in morte di **** Omissis ****.

Si precisa che i sig. **** Omissis **** acquistarono il bene in oggetto da Elios 88 Immobiliare s.r.l. con atto del Notaio Antonio Bianchi rep. 84038 del 22/10/1999, e che fu successivamente rettificato in data 22/10/2001 ai nn. 448/3084 in quanto il posto auto scoperto era stato identificato erroneamente come foglio 9, particella 1460, subalterno 2 in luogo di quello esatto da intendersi come: foglio 9, particella 1459, subalterno 3.

In ultimo, si segnala provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in data 08/07/2016 numero di repertorio 271 - Tribunale di Velletri, trascritto in data 10/06/2020 ai nn. 1892/13/71 a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Copia del titolo di provenienza rogito del notaio Pierpaolo Siniscalchi del 25/07/2011 rep. 77127 racc. 31631 viene allegato al presente elaborato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Velletri - Territorio aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 27/07/2011
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 795
Importo: € 400.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 08/05/2024
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1858

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona "B": Completamento - Sottozona "B2" e "Viabilità e Parcheggi" ed in parte anche in Zona "A": "Conservazione del tessuto edilizio e viario".

Le aree in oggetto risultano sottoposte a vincolo ex art. 134, c.1 lett. a) del D.Lgs. 42/04.

L'intero territorio del Comune di Lariano risulta classificato in zona sismica 2B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare, di cui è parte il compendio pignorato, è stato costruito in base alle concessioni edilizie numeri 3, 4 e 5, rilasciate dal Comune di Lariano il 14 gennaio 1989 e le relative volture numeri 18, 19 e 20 del 28 marzo 1989. In base al titolo di provenienza, l'edificio è stato dichiarato abitabile mediante l'autorizzazione n.9/92, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lariano il 27 marzo 1992; tuttavia, questa dichiarazione di abitabilità non risulta attualmente presente nel fascicolo d'ufficio.

Per quanto riguarda il bene pignorato, si osserva una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto depositato, fatta eccezione per la parete del ripostiglio, che è stata sostituita con delle ante in legno. Inoltre, la porta della cucina e quella del bagno vicino al soggiorno sono state spostate lungo le rispettive pareti. Tali modifiche non implicano aumenti di volumetria né cambiamenti di destinazione d'uso, ma costituiscono lievi difformità interne. Possono essere classificate come opere interne eseguite durante i lavori autorizzati dalle concessioni edilizie e rientrano quindi nelle tolleranze legali, senza compromettere l'agibilità o violare le norme urbanistiche, né influire sulla struttura.

Inoltre, in riferimento alla presenza di eventuali abusi edilizi, ed alle disposizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 comma 6° e all'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 con conseguente sanabilità degli abusi da parte dell'aggiudicatario mediante presentazione di apposita domanda di condono edilizio entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, va rilevato che non vi ricorrono i presupposti di legge, essendo il credito non anteriore al 02/10/2003.

(I dati e le informazioni sulla regolarità urbanistica, riportati dalla scrivente, sono quelli che è stato possibile reperire nel corso degli accessi agli atti; non si risponde per informazioni non rilasciate per iscritto o atti e documenti non esibiti dall'Ufficio.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.031,66

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.

Nel determinare il più probabile valore di mercato al mq dell'immobile la scrivente ha considerato le seguenti fonti: Agenzia del Territorio - Quotazioni OMI (2° semestre anno 2023 - Lariano - Zona centrale/centro abitato; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Valori: 1000/1500 €/mq - Valore medio: 1250 €/mq).

Sulla base anche delle ricerche degli annunci di vendita di zona, nonché dei criteri e delle considerazioni sopra esposte, si ritiene di applicare un valore unitario di 1300 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13, piano 3

Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno tredici (int.13), composto da ingresso, salone, tre camere, due bagni per una superficie utile di mq 89 circa e due balconi della superficie di mq 13 circa. Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con in numero uno (N.1) di metri quadrati catastali quindici (mq 15).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 137.150,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13,	105,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 137.150,00	100,00%	€ 137.150,00

piano 3				
				Valore di stima: € 137.150,00

Valore di stima: € 137.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%
Spese condominiali insolute	1031,66	€

Valore finale di stima: € 126.517,84

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.

Monte Porzio Catone, li 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Montagnani Mara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo



- ✓ Altri allegati - Rilievo stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Documentazione condominiale
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevute spedizione perizia alle parti



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13, piano 3

Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno tredici (int.13), composto da ingresso, salone, tre camere, due bagni per una superficie utile di mq 89 circa e due balconi della superficie di mq 13 circa. Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con in numero uno (N.1) di metri quadrati catastali quindici (mq 15). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B": Completamento - Sottozona "B2" e "Viabilità e Parcheggio" ed in parte anche in Zona "A": "Conservazione del tessuto edilizio e viario". Le aree in oggetto risultano sottoposte a vincolo ex art. 134, c.1 lett. a) del D.Lgs. 42/04. L'intero territorio del Comune di Lariano risulta classificato in zona sismica 2B.

Prezzo base d'asta: € 126.517,84



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.517,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Piazza dell'Anfiteatro n. 7, edificio C, interno 13, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 21, Categoria A2 - Fg. 9, Part. 1459, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	105,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione. È necessario intervenire con lavori di risanamento per i fenomeni di condensa riscontrati in quasi tutti gli ambienti.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano terzo, distinto con il numero interno tredici (int.13), composto da ingresso, salone, tre camere, due bagni per una superficie utile di mq 89 circa e due balconi della superficie di mq 13 circa. Posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con in numero uno (N.1) di metri quadrati catastali quindici (mq 15).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla propria figlia.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 27/07/2011
Reg. gen. 4166 - Reg. part. 795
Importo: € 400.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 200.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Velletri il 08/05/2024
Reg. gen. 2461 - Reg. part. 1858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****