

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattoccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	4
Precisazioni	5
Patti.....	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.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	11



All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Mattoccia Giorgio, con studio in Corso della Repubblica, 133 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mattoccia@gmail.com, PEC giorgio.mattoccia@geopec.it, Tel. 0696155527, Fax 06 96155527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Marino (RM) - Via Casa Rossa 22

Trattasi di un'aera urbana utilizzata quale corte ad un fabbricato plurifamiliare

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Marino (RM) - Via Casa Rossa 22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dall'esame della certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo e dalla relazione preliminare redatta dall'avvocato Michela Laezza, 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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'area urbana confina sui quattro lati con il terreno agricolo, particella 1059

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	672,00 mq	672,00 mq	1	672,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				672,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				672,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/2003 al 31/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 1006 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 12066 Reddito dominicale € 367,66 Reddito agrario € 99,71
Dal 31/03/2006 al 17/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 669
Dal 17/10/2017 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 41, Part. 1060 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 672

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	1060				Ente Urbano		672 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'area in esame è stata dichiarata catastalmente come "Ente Urbano" ma non ancora unita ad una unità immobiliare urbana censibile. Inoltre, l'intera area è circoscritta da un terreno di natura agricola non oggetto della procedura.

PATTI

Nessun patto rilevato

STATO CONSERVATIVO

L'area si presenta incolta.

PARTI COMUNI

Attualmente trattandosi di un terreno incolto e privo di recinzioni o altri elementi necessari al riscontro di eventuali suddivisioni, non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano presenti servitù, censo, livelli e/ usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un terreno privo di recinzioni e/o delimitazioni. allo stato attuale appare un terreno incolto

Il terreno è risultato libero da cose e persone

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/2003 al 09/10/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierpaolo Siniscalchi	01/08/2003	60527	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	02/08/2003	37935	25129
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 20/11/2019
Reg. gen. 57289 - Reg. part. 40086



Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 16/05/2024

Reg. gen. 26648 - Reg. part. 19713

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'area urbana di che trattasi ricade in area "AGRICOLA" di cui alla L.R. 38/98 - L.R. 8/2000 della Variante al PRG del Comune di Marino approvato con deliberazione n. 88 del 29/07/2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Trattasi di un terreno agricolo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Marino (RM) - Via Casa Rossa 22
Trattasi di un'area urbana utilizzata quale corte ad un fabbricato plurifamiliare
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1060, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 10.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e quindi, del suo valore in comune commercio, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali e lo stato di conservazione manutenzione; le caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari con i centri economici del circondario, ecc. e, prevalentemente 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) e soprattutto presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio comunale.

Per la stima si è adottato il metodo sintetico in base al parametro metro quadrato di superficie commerciale lorda, prendendo come base il costo unitario dei terreni agricoli di zona aumentati di una percentuale adeguata, poichè trattasi di un'area già destinata al servizio di unità immobiliari urbane. Il più probabile valore commerciale dell'immobile pignorato corrisponde ad € 10'080.00 che arrotondato ad € 10'000.00 corrisponderà al suo più probabile valore commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Corte o resede Marino (RM) - Via Casa Rossa 22	672,00 mq	15,00 €/mq	€ 10.080,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 10.000,00

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.

Velletri, li 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattoccia Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - norme e stralcio PRG
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Corte o resede ubicato a Marino (RM) - Via Casa Rossa 22

Trattasi di un'aera urbana utilizzata quale corte ad un fabbricato plurifamiliare
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1060, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area urbana di che trattasi ricade in area "AGRICOLA" di cui alla L.R. 38/98 -
L.R. 8/2000 della Variante al PRG del Comune di Marino approvato con deliberazione n. 88 del
29/07/2005.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Corte o resede			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Casa Rossa 22		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1060, Qualità Ente Urbano	Superficie	672,00 mq
Stato conservativo:	L'area si presenta incolta.		
Descrizione:	Trattasi di un'aera urbana utilizzata quale corte ad un fabbricato plurifamiliare		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 20/11/2019

Reg. gen. 57289 - Reg. part. 40086

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 16/05/2024

Reg. gen. 26648 - Reg. part. 19713

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

