TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 332/2018 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 15
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 332/2018 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.000,00 18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

INCARICO

In data 18/08/2018, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un immobile ad uso civile abitazione, privo di ascensore, composto da complessivi tre appartamenti, articolato su unico piano terra, di circa mq. netti 105,60, con annessi un portico di circa mq. netti 21,37 (ivi compresa la superficie dell'attuale ingresso che dovrà essere ripristinata a portico), un terrazzo esclusivo di circa mq. netti 29,40 e corte esclusiva di circa mq. 26,75, il tutto in normali condizioni di manutenzione, ubicato in Località Colle di Fuori.
Detto appartamento, con diritti sulla corte comune foglio 5 particella 362 sub 501, ha accesso, in comune con altre proprietà, direttamente dalla via Tevere attraverso un viale dal quale si può raggiungere sia il portone condominiale al piano seminterrato sia un cancelletto posto al piano terra sulla corte esclusiva dello stesso.
L'immobile pignorato, con annessa piccola corte esclusiva, è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno oltre ad un portico e un terrazzo.
Esso presenta parti abusive non sanabili e da ridurre in pristino ovvero l'attuale ingresso dovrà essere ripristinato a portico, oltre a parti abusive sanabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

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

Si rileva dalla relazione preliminare quanto segue:
che non vi è prova nella documentazione processuale della notifica ex art. 603 c.p.c. del titolo esecutivo agli esecutati, terzi acquirenti dell'immobile ipotecato, sig.ri **** Omissis ****, notifica che, come dichiarato dal creditore procedente nell'atto di precetto, sarebbe stata comunque effettuata con richiesta del 4 ottobre 2017 e che si sarebbe perfezionata per compiuta giacenza il 16 ottobre 2017. E' comunque altamente opportuno che il creditore procedente provveda al deposito della documentazione comprovante l'effettuazione della prescritta notifica ai terzi proprietari dell'immobile espropriando;

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)

Risulta sia dal titolo di proprietà che dalla dichiarazione resa nel verbale di sopralluogo dal **** Omissis **** che entrambi i debitori erano di stato civile libero.

CONFINI

Confinante con vano scala, con la corte comune foglio 5 particella 362 sub 501, con le corti esclusive dell'appartamento interno 2 foglio 5 particella 362 sub 503 e sub 504 e con la particella 361 dello stesso foglio 5 di Rocca Priora, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,60 mq	116,16 mq	1,00	116,16 mq	2,86 m	Terra
Portico	21,37 mq	21,37 mq	0,35	7,48 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	29,40 mq	29,40 mq	0,25	7,35 mq	0,00 m	Terra
Corte	26,75 mq	26,75 mq	0,15	4,01 mq	0,00 m	Terra
		Totale superficie convenzionale:		135,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	135,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/11/1967** al **05/09/1984**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 5, Part. 362, 652
Dal **06/09/1984** al **25/05/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Piano Terra
Dal **26/05/2000** al **06/07/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale mq. 163 mq Rendita € 704,96 Piano Terra Graffato particella 362 sub 502
Dal **06/07/2000** al **29/12/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale mq. 163 mq Rendita € 704,96 Piano Terra Graffato particella 362 sub 502
Dal **29/12/2009** al **07/03/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale mq. 163 mq Rendita € 704,96 Piano Terra Graffato particella 362 sub 502
Dal **07/03/2017** al **14/01/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 5, Part. 362, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6,5 Superficie catastale 163 mq Rendita € 704,96 Piano Terra Graffato particella 362 sub 502

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	362	3		A2	3	vani 6,5	163 mq	704,96 €	Terra	particella 362 sub 502

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto l'immobile pignorato presenta parti abusive non sanabili e da ridurre in pristino a seguito di presentazione di pratica edilizia e successiva variazione catastale da parte dell'eventuale acquirente. A seguito di variazione catastale presentata dal C.T.U. all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - con protocollo n. 22000184/2019 è stato inserito negli atti catastali il corretto numero civico 33. I dati catastali attuali, fatta eccezione per il numero civico, corrispondono con quelli presenti nell'atto di pignoramento, avendo presente tuttavia le difformità riscontrate dal C.T.U. tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.
Si fa presente che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni e insiste sulla particella 362 del foglio 5 di Rocca Priora (Rm).

PRECISAZIONI

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

In sede di sopralluogo **** Omissis **** ha fatto presente al C.T.U. di occupare l'immobile pignorato, unitamente al proprio nucleo familiare composto, oltre che da lui, dalla propria **** Omissis **** e dai propri **** Omissis ****.
Il **** Omissis **** ha fatto presente che tutti gli occupanti dell'immobile pignorato hanno la residenza nello stesso.
Il **** Omissis **** ha dichiarato che il genitore **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Dalle informazioni assunte dalla parte l'immobile non risulta inserito in contesto condominiale, fatta eccezione per tutte le parti in comune con le altre abitazioni dello stabile (viale, androne e scala condominiale, tetto, facciata, ecc..) come per Legge.
Il **** Omissis **** ha fatto presente al C.T.U. che anche il contatore dell'acqua, l'impianto fognante e il cancello elettrico di accesso sono in comune con le altre due abitazioni dello stabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato è in muratura, con copertura a tetto.
L'edificio non è dotato di vano ascensore.
L'appartamento pignorato presenta una facciata in aderenza ad altro fabbricato posto sulla particella 361 dello stesso foglio 5.
All'abitazione si accede sia dal portone condominiale sia da un cancelletto posto sulla corte esclusiva, entrambi ubicati sul viale comune.
L'accesso comune dalla via Tevere è protetto da un cancello elettrico in ferro.
L'abitazione pignorata presenta le seguenti finiture interne ed esterne:
- pavimento in monocottura;
- rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno;
- le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati; nel locale soggiorno si è rilevato un fenomeno di umidità;
- le pareti esterne sono in parte intonacate ed in parte rivestite con pietra;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e vetro;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri fatta eccezione per una camera da letto dove sono in pvc e doppio vetro, protetti da avvolgibili in plastica;
- impianto elettrico sottotraccia; in sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che l'impianto elettrico è in filtubo non a norma con messa a terra, con contatore Enel esclusivo;
- impianto idrico sottotraccia; in sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che l'abitazione pignorata non è provvista di contatore idrico esclusivo e l'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale; faceva presente ancora che esiste un unico contatore idrico intestato **** Omissis **** con spesa da dividersi annualmente tra le tre famiglie abitanti lo stabile; faceva presente altresì che l'impianto idrico non è a norma;
- impianto termico autonomo con termosifoni; in sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che l'impianto termico è alimentato da gas proveniente dal bombolone interrato posto su altra proprietà foglio 5 particella 362 sub 504 presumibilmente della **** Omissis ****;
- impianto fognante del tipo civile; in sede di sopralluogo **** Omissis **** faceva presente che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

l'impianto fognante dell'appartamento pignorato non è allacciato alla pubblica fognatura in quanto esiste una fossa biologica appartenente a tutte e tre le famiglie abitanti lo stabile, che viene periodicamente svuotata a spese comuni, posta anch'essa su altra proprietà foglio 5 particella 362 sub 504 presumibilmente **** Omissis ****;
- non esiste impianto di condizionamento.
Il terrazzo esclusivo, pavimentato in gres, è privo di protezione.
La corte esclusiva, delimitata in parte da recinzione in muratura con sovrastante rete metallica ed in parte da ringhiera in ferro, è pavimentata in gres, in normale stato di manutenzione.
Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo **** Omissis **** ha fatto presente al C.T.U. di occupare l'immobile pignorato, unitamente al proprio nucleo familiare composto, oltre che da lui, dalla propria **** Omissis **** e dai propri **** Omissis ****.
Il **** Omissis **** ha fatto presente che tutti gli occupanti dell'immobile pignorato hanno la residenza nello stesso.
Il **** Omissis **** ha dichiarato che il genitore **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **09/11/1967** al **06/07/2000**	**** Omissis ****	**Atto di vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Luigi Iorio Coadiutore del Notaio Nicolino Taddei di Frascati	09/11/1967	18473	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma 3	24/11/1967	95906	62161
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/12/1972** al **06/07/2000**	**** Omissis ****	**Atto di affrancazione canone enfiteutico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/12/1972	55	
		Trascrizione			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma 2	25/01/1973	6127	5453
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Frascati	21/12/1972	1399	127
Dal **06/07/2000** al **29/12/2009**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Sbardella Patrizio di Palestrina	06/07/2000	71146	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma 2	11/07/2000	28037	18328
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/12/2009** al **07/03/2017**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia	29/12/2009	97798	23987
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma 2	04/01/2010	110	102
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/03/2017** al **14/01/2019**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Andretta Carmine di Roma	07/03/2017	34800	21735
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Roma 2	15/03/2017	11700	7976
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.
L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 14/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 04/01/2010
  Reg. gen. 97799 - Reg. part. 23988
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
  Data: 29/12/2009
  N° repertorio: 97799
  N° raccolta: 23988
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/07/2018
  Reg. gen. 32162 - Reg. part. 22336
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 17/07/2018
  Reg. gen. 35041 - Reg. part. 24354
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il presente pignoramento è in rettifica al precedente di cui alla formalità n. 22336 del 03/07/2018. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Oneri di cancellazione

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in zona G1 - Parco Privato Vincolato, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.
La zona è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla ex Legge 1497/39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta effettuata in data 19/05/2019 - protocollo comunale n. 8256 del 21/05/2019 -, è risultato che il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata il 20/07/1968, priva di Nulla Osta della Soprintendenza alle Belle Arti e Monumenti del Lazio.
Successivamente, per difformità dalla originaria Licenza Edilizia, veniva presentata domanda di condono edilizio ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85 - modello A n. progressivo 0155302506/2 protocollo n. 4134 del 01/04/1986 - Pratica n. 1275/86 - alla quale venivano successivamente allegati perizia giurata, atto notorio, certificato di idoneità statica, dichiarazione relativa allo stato dei lavori, fotografie e ricevuta dell'accatastamento.
In data 10/05/1994 veniva richiesto il parere alla Regione Lazio -Settore Tutela Ambientale-Legge ex 1497/39- completo di elaborato grafico riguardante l'intero edificio. Detta richiesta veniva rinnovata in data 05/06/2000 ed in data 07/12/2004.
A seguito di dette richieste veniva rilasciata la Determina Comunale n. 573 del 09/11/2009, alla quale era allegato il progetto approvato in data 13/10/2009 Verbale n. 8 riguardante l'intero stabile, e propedeutica al rilascio di una concessione in sanatoria riguardante il solo appartamento interno 3 di altra proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

In data 06/03/2017 veniva richiesto nuovo Nulla Osta, ai sensi e per gli effetti della ex Legge 1497/39, per il solo appartamento pignorato.
Dalla certificazione comunale prot. n. 5822 del 20/06/2000 si evince la congruità dei pagamenti relativi all'oblazione e agli oneri concessori per l'intero stabile, inerenti la pratica di condono n. 1275/86.
In data 22/05/2009 veniva richiesta, dai **** Omissis **** la voltura per la pratica di sanatoria n. 1275/86 riguardante l'appartamento pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto approvato allegato alla Determina Comunale n. 573/2009, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:
1)ampliamento dell'abitazione consistente nella realizzazione dell'ingresso laddove esisteva il portico;
2)diversa distribuzione degli spazi interni.
Il competente ufficio tecnico faceva presente al C.T.U., senza formalizzare alcunché, che per regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile pignorato bisogna dapprima ripristinare lo stato dei luoghi risultante dal suddetto progetto approvato il 13/10/2009 allegato alla Determina Comunale n. 573/2009 (ripristinare il portico in luogo dell'ingresso), fatta eccezione per la diversa distribuzione degli spazi interni che può essere regolarizzata, e successivamente richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria, avendo cura di integrare la pratica di sanatoria con nuovo ed aggiornato elaborato grafico ed ulteriore documentazione eventualmente richiesta dall'ufficio, versando una somma che dovrà essere stabilita dallo stesso ufficio tecnico e comunque non inferiore ad euro 1.000,00 oltre al pagamento dell'indennità ambientale.
Infatti, per quanto concerne il vincolo paesistico di cui alla ex Legge 1497/39, l'ufficio ritiene, senza formalizzare alcunché, che esiste la Determina Comunale n. 573/2009 che è valida per l'intero edificio e non comprende il motivo per il quale sia stata presentata una ulteriore richiesta di Nulla Osta per il solo appartamento pignorato, riservandosi di esprimersi maggiormente al momento di integrazione della suddetta pratica di sanatoria n. 1275/86 da parte dell'eventuale acquirente.
Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Rocca Priora (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Il **** Omissis **** ha fatto presente, in sede di sopralluogo, che non esiste condominio e non esiste un amministratore condominiale, fatta eccezione per le spese comuni tipo pulizia fossa biologica, cancello elettrico quando non funziona, acqua, per una spesa presuntiva di circa euro 500,00 l'anno e euro 50,00 per l'acqua.
Tuttavia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, Disp. Att. c.c., chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.
Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.
Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge.

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.
L'immobile risulta essere pignorato per l'intera piena proprietà e non è divisibile in natura.
La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.
La vendita non è soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra
  Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un immobile ad uso civile abitazione, privo di ascensore, composto da complessivi tre appartamenti, articolato su unico piano terra, di circa mq. netti 105,60, con annessi un portico di circa mq. netti 21,37 (ivi compresa la superficie dell'attuale ingresso che dovrà essere ripristinata a portico), un terrazzo esclusivo di circa mq. netti 29,40 e corte esclusiva di circa mq. 26,75, il tutto in normali condizioni di manutenzione, ubicato in Località Colle di Fuori. Detto appartamento, con diritti sulla corte comune foglio 5 particella 362 sub 501, ha accesso, in comune con altre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

proprietà, direttamente dalla via Tevere attraverso un viale dal quale si può raggiungere sia il portone condominiale al piano seminterrato sia un cancelletto posto al piano terra sulla corte esclusiva dello stesso. L'immobile pignorato, con annessa piccola corte esclusiva, è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno oltre ad un portico e un terrazzo. Esso presenta parti abusive non sanabili e da ridurre in pristino ovvero l'attuale ingresso dovrà essere ripristinato a portico, oltre a parti abusive sanabili.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2, Graffato particella 362 sub 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 175.500,00
Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.
Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo
una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.
Pertanto avremo:
STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO
Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 135,00.
Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.
Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).
Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento, in condizioni normali, supposto "urbanisticamente regolare" e considerando i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.100,00 ad un massimo di €. 1.500,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.
Perciò avremo:
Appartamento (€. 1.100,00 + €. 1.500,00) : 2 = €. 1.300,00 / mq
per cui : superficie commerciale = mq. 135,00 x €. 1.300,00 /mq. = €. 175.500,00 ,
che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra	135,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 175.500,00	100,00%	€ 175.500,00
				Valore di stima:	€ 175.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

Valore di stima: € 175.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 149.000,00**

Dal valore di stima dell'intero lotto sono state detratte le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive, le spese tecniche, comunali e catastali per la regolarizzazione urbanistica, ivi compresa l'indennità ambientale, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 15,00 %. Quindi avremo: €. 175.500,00(valore di stima)– 15,00 % (deprezzamento)= €.149.175,00 che si arrotonda ad €. 149.000,00. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato e/o valore finale di stima è pari ad €. 149.000,00
diconsi euro centoquarantanovemila//00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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 02/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fantozzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO GRAFICO APPARTAMENTO - STATO ATTUALE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - TITOLO DI PROPRIETA'
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA APPARTAMENTO
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO APPARTAMENTO CON ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 8 Altri allegati - RICEVUTA VARIAZIONE CATASTALE APPARTAMENTO
- ✓ N° 9 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 10 Altri allegati - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI ROCCA PRIORA
- ✓ N° 11 Altri allegati - LICENZA EDILIZIA E PROGETTO DEL 1968
- ✓ N° 12 Altri allegati - PRATICA DI CONDONO EDILIZIO
- ✓ N° 13 Altri allegati - RICHIESTA DI NULLA OSTA CON STRALCIO PROGETTO DEL 10-05-1994
- ✓ N° 14 Altri allegati - RICHIESTA DI RINNOVO DELLA DOMANDA DI NULLA OSTA DEL 05-06-2000
- ✓ N° 15 Altri allegati - RICHIESTA DI RINNOVO DELLA DOMANDA DI NULLA OSTA DEL 07-12-2004
- ✓ N° 16 Altri allegati - DETERMINAZIONE COMUNALE N. 573-2009 PER NULLA OSTA
- ✓ N° 17 Altri allegati - RICHIESTA DI RINNOVO DELLA DOMANDA DI NULLA OSTA DEL 06-03-2017
- ✓ N° 18 Altri allegati - CERTIFICAZIONE COMUNALE DEL 20-06-2000
- ✓ N° 19 Altri allegati - RICHIESTA VOLTURA DOMANDA DI SANATORIA DEL 22-05-2009
- ✓ N° 20 Altri allegati - CONCESSIONE IN SANATORIA INTERNO 3 ALTRA PROPRIETA'
- ✓ N° 21 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 14-01-2019
- ✓ N° 22 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 14-01-2019
- ✓ N° 23 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 24 Altri allegati - PERIZIA per Privacy ES. 332-18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra
  Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un immobile ad uso civile abitazione, privo di ascensore, composto da complessivi tre appartamenti, articolato su unico piano terra, di circa mq. netti 105,60, con annessi un portico di circa mq. netti 21,37 (ivi compresa la superficie dell'attuale ingresso che dovrà essere ripristinata a portico), un terrazzo esclusivo di circa mq. netti 29,40 e corte esclusiva di circa mq. 26,75, il tutto in normali condizioni di manutenzione, ubicato in Località Colle di Fuori. Detto appartamento, con diritti sulla corte comune foglio 5 particella 362 sub 501, ha accesso, in comune con altre proprietà, direttamente dalla via Tevere attraverso un viale dal quale si può raggiungere sia il portone condominiale al piano seminterrato sia un cancelletto posto al piano terra sulla corte esclusiva dello stesso. L'immobile pignorato, con annessa piccola corte esclusiva, è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno oltre ad un portico e un terrazzo. Esso presenta parti abusive non sanabili e da ridurre in pristino ovvero l'attuale ingresso dovrà essere ripristinato a portico, oltre a parti abusive sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2, Graffato particella 362 sub 502
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G., in zona G1 - Parco Privato Vincolato, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta. La zona è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui alla ex Legge 1497/39.

Prezzo base d'asta: **€ 149.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 332/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Tevere n. 33, interno 2, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 362, Sub. 3, Categoria A2, Graffato particella 362 sub 502	**Superficie**	135,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di un appartamento, facente parte di un immobile ad uso civile abitazione, privo di ascensore, composto da complessivi tre appartamenti, articolato su unico piano terra, di circa mq. netti 105,60, con annessi un portico di circa mq. netti 21,37 (ivi compresa la superficie dell'attuale ingresso che dovrà essere ripristinata a portico), un terrazzo esclusivo di circa mq. netti 29,40 e corte esclusiva di circa mq. 26,75, il tutto in normali condizioni di manutenzione, ubicato in Località Colle di Fuori. Detto appartamento, con diritti sulla corte comune foglio 5 particella 362 sub 501, ha accesso, in comune con altre proprietà, direttamente dalla via Tevere attraverso un viale dal quale si può raggiungere sia il portone condominiale al piano seminterrato sia un cancelletto posto al piano terra sulla corte esclusiva dello stesso. L'immobile pignorato, con annessa piccola corte esclusiva, è composto da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due disimpegni ed un bagno oltre ad un portico e un terrazzo. Esso presenta parti abusive non sanabili e da ridurre in pristino ovvero l'attuale ingresso dovrà essere ripristinato a portico, oltre a parti abusive sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo **** Omissis **** ha fatto presente al C.T.U. di occupare l'immobile pignorato, unitamente al proprio nucleo familiare composto, oltre che da lui, dalla propria **** Omissis **** e dai propri **** Omissis ****. Il **** Omissis **** ha fatto presente che tutti gli occupanti dell'immobile pignorato hanno la residenza nello stesso. Il **** Omissis **** ha dichiarato che il genitore **** Omissis ****.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 04/01/2010
  Reg. gen. 97799 - Reg. part. 23988
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
  Data: 29/12/2009
  N° repertorio: 97799
  N° raccolta: 23988
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/07/2018
  Reg. gen. 32162 - Reg. part. 22336
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 17/07/2018
  Reg. gen. 35041 - Reg. part. 24354
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: Il presente pignoramento è in rettifica al precedente di cui alla formalità n. 22336 del 03/07/2018. La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FANTOZZI FABRIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e2c04c81779efe412f32ca0b0d5f796