TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carbonari Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2016 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.p.A. quale mandataria della doBank S.p.A.,
Codice fiscale: 00348170101
Partita IVA: 00348170101
Via Alessandro Specchi n. 16
00186 - Roma (RM)

B@NCA 24-7 SPA
Codice fiscale: 02805490162
PIAZZA VITTORIO VENETO 8
24122 - BERGAMO (BG)

contro

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

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 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2016 del R.G.E. 15
Lotto Unico 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 16

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

INCARICO

All'udienza del 04/07/2016, il sottoscritto Geom. Carbonari Mario, con studio in Via dei Garofani, 15 - 00048 - Nettuno (RM), email mariocarbonari@tiscali.it, PEC mario.carbonari@geopec.it, Fax 06 9804184, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2016 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 Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno ------, piano T-1-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile adibito ad ABITAZIONE di proprietà della Sig.ra nata a
disposto su un piano terra intercomunicante
con un primo piano e corredato di un vano adibito a Cantina con ingresso indipendente; è ubicato in Comune di Carpineto Romano,in Via Costa n. 124, distinto in Catasto al foglio MU, particella307, subalterno 502, Categoria A/4, classe 5 vani 3,5, rendita catastale € 140,99; l'ubicazione è in zona centrale,in pieno centro storico del Paese, con viabilità molto limitata per le esigue larghezza delle strade, addirittura la Via Costa non permette il transito veicolare perchè è larga mediamente ml.2,50/3,20 e in alcuni tratti ha gli scalini, ha un andamento planoaltimetrico con notevole pendenza e tratti a dosso.
L'Appartamento in oggetto è in linea con altri fabbricati adiacenti che costituiscono una continuità prospettica e volumetrica tipica della zona.
Tutta la Via Costa è soprovvista di negozi, che sono ubicati nella Piazza Regina Margherita, dove ha origine la Via Costa, e nell'attigua Via La Rosa e strade limitrofe.
C'è conformità tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

L'Appartamento in oggetto ha l'ingresso di fronte la Via Costa ma si trova ubicato sottoquota di circa ml. 2,60 e si raggiunge tramite una scalinata di pietrame protetta da un parapetto.
La scala termina su un cortiletto a cielo aperto dove trovano ubicazione gli ingressi di altre unità abitative limitrofe e contigue,prosegue poi con un tunnel a gradonate,sempre di pietra che arriva su uno slargo dove c'è l'ingresso a cielo aperto per la cantina.
Si precisa che il vano cantina è accessibile dal cortile predetto, ma il suo ingresso avviene da una gradinata posta su uno spazio condominiale che conduce a delle grotte, di altra proprietà, ricavate nella roccia.
L'appartamento ha l'ingresso dal cortiletto avanti descritto e tramite un corridoio condominiale si giunge alla porta d'ingresso,che è blindata, e si entra nel soggiorno-pranzo con la cucina in angolo cottura,un vano bagno, il piano terra ha il pavimento suddiviso in tre livelli, ha la scala di collegamento interno con il soprastante primo piano che si articola in una camera da letto con un vano bagno.
L'appartamento si trova in buone condizioni di uso, manutenzione e stato di conservazione.

LOTTO UNICO

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno -------, piano T-1-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Si fa riferimento alla Relazione dell' avv. Renato Piero INNOCCA.
La documentazione catastale, nonchè i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o il certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c. sono completi e depositati nei termini previsti.
I dati catastali sono corretti e identificano inequivocabilmente l'immobile pignorato.
La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento sono conformi anche alla documentazione prodotta.
Si attesta inoltre lo stato di continuità delle iscrizioni a favore dell'esecutata e dei suoi danti causa nel ventennio, nonchè lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel medesimo periodo.
Si è accertato che il bene oggetto di pignoramento è di piena proprietà dell'esecutata che ha acquistato la piena proprietà dell'immobile con atto di acquisto per Notaio Andrea Castelnuovo del 19 settembre 2005, repertorio n. 163882 registrato al N. 19962, Serie 1T, in data 21 settembre 2005;trascritto alla Conservatoria dei RR.II.di Velletri in data 24 settembre 2005
al N. 5458 d'ordine e N. 3442 di formalità, con la quale la Sig.ra acquista la piena
proprietà dai Sigg.ri
Regime patrimoniale dell'acquirente al momento del rogito notarile: Legalmente Separata.
Non ci sono comproprietari.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile in esecuzione è di proprietà esclusiva della Sig.ra nata a
c.f. per compravendita a rogito Notaio Andrea
Castelnuovo di Roma in data 19 settembre 2005, repertorio n. 163882,registrato in data 21 settembre 2005 al n, 19962 Serie 1T,trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 24 settembre 2005 al n. 5458 d'ordine e n. 3442 di formalità; in detto rogito l'acquirente dichiarava di essere "Separata Legalmente" il sottoscritto ha richiesto il certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza dal quale risulta la seguente famiglia:

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

(F) intestataria, nata a (
iscritta il 20.09.2013 per Immigrazione da
(M) nato a ; iscritto
il 11.03.2015 per Immigrazione da Estero da
(M) nato a iscritto il
20.09.2013 per Immigrazione da
(F) nata a iscritta il
20.09.2013 per Immigrazione da
TUTTI RESIDENTI a

CONFINI

L'Appartamento in esecuzione immobiliare di proprietà della Sig.ra c.f. confina con il fronte d'ingresso su Via Costa n. 124 particella catastale n. 306, fronte sul terreno particella 75, e particella catastale 308, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	30,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,65 m	Terra
Abitazione	18,00 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	2,70 m	PRIMO
CANTINA	34,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	3,00 m	Scantinato
			Totale superficie convenzionale:	68,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la consistenza immobiliare dell'appartamento in duplex tra il Piano Terra ed il Primo Piano, intercomunicanti tra loro tramite scala interna, comprende anche la Cantina ubicata in Piano Scantinato con l'ingresso distante circa ml.15,00 dall'appartamento. Nella planimetria di accatastamento certificata si evidenziano i tre settori dell'unità immobiliare, il piano terra, il primo piano e la cantina che è considerata un bene complementare come accessorio indiretto . La CANTINA partecipa alla consistenza della superficie convenzionale dell'immobile con il coefficiente 0,20.
Non è possibile dividere il bene e formare due o piu' unità immobiliari per l'esigua superficie e consistenza dei vani,la loro articolazione e ubicazione dei servizi, per cui si deve formare un UNICO LOTTO.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

La titolare catastale corrisponde a quella reale.
L'esecutata è titolare e proprietaria al 100/100 dell'immobile in esecuzione immobiliare per giusto e legittimo titolo di acquisto a rogito del notaio Andrea Castelnuovo di Roma,repertorio n. 163882 del 19/09/2005 registrato il 21/09/2005 al n. 19962, Serie 1T e e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 24/09/2005 al n. 5458 d'ordine e n. 3442 di formalità.
L'appartamento acquistato è distinto in Catasto del Comune di Carpineto Romano, al foglio MU, particella 307, subalterno 502, Via Costa n.124, piano T-S1-S2, classe 5, vani 3,5 rendita catastale € 140,99.
La descrizione catastale dell'immobile presenta una incongruenza nella descrizione del piano T-S1-S2 che in effetti rispetto allo stato dei luoghi, e come graficizzato nella planimetria catastale certificata, i piani sono: Piano Terra, Piano Primo et Piano S1. per aggiornare il certificato catastale il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare idonea variazione catastale di rettifica della toponomastica, Variazione presentata in data 19.10.2017 tegistrata con protocollo N. RM 0497256

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	3o7	502	U	A4	5	3,5	69,00	140,99	T-1-S1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata in atti del NCEU del Comune di Carpineto Romano,ma esiste una discordanza tra il certificato catastale che indica come PIANO T-S1-S2 mentre l'esatta ubicazione dell'unità immobiliare è Piano Terra, Piano Primo et Piano S1.
Al Piano Terra trovano ubicazione il soggiorno-pranzo con la cucina in angolo cottura, il WC, tramite una scala interna si accede al Primo Piano dove trovano ubicazione una camera da letto con bagno; il vano Cantina in Piano Scantinato ha accesso esterno e non è collegato con l'abitazione ma dista circa ml. 15,00.
Il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare al Catasto la variazione della toponomastica, per l'esatta identificazione dei piani che sono PT -1°- S/1 come da dichiarazione presentata al NCEU in data 19.10.2017, Protocollo N. RM 0497256.

La descrizione catastale dell'Appartamento in esecuzione,corrisponde inequivocabilmente a quanto descritto nel pignoramento e al bene da me visionato e periziato.
Si è dovuto formare UN UNICO LOTTO perchè l'esigua superficie e consistenza dei vani, l'articolazione interna e l'ubicazione dei servizi non permettono di frazionare e dividere in piu' lotti il bene, per cui si dovrà procedere alla vendita in toto cosi' come è articolato il bene nella sua consistenza immobiliare.

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.
E'stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carpineto Romano il Certificato Contestuale di STATO di FAMIGLIA e di RESIDENZA dal quale risulta che l'esecutata Sig.ra
è di stato civile "Legalmente Separata"
ha tre figli a carico (due maschi ed una femmina) ed è residente con tutta la famiglia in Comune di Carpineto Romano in Via Costa n. 124, nell'appartamento che è in esecuzione immobiliare.

PATTI

L'immobile in esecuzione immobiliare è tenuto in uso dall' esecutata Sig.ra
che lo abita stabilmente con tutta la famiglia composta da tre figli,di cui due maschi ed una femmina, tutti a suo carico, lei è separata legalmente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in esecuzione immobiliare internamente è in buono stato di uso, manutenzione e conservazione.
La porta d'ingresso è blindata, le finestre sono di alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetricamera, i pavimenti di monocottura colore grigio chiaro posti in opera in diagonale, scala interna di collegamento tra il PT e il 1°P. è rifinita con pedata di mattonelle di monocottura come il pavimento e alzata con lastrina di marmo;porte interne di legno, pareti e soffitti lisciati e tinteggiati e tempera, colore rosato. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia della Italtherm e piastre radianti di alluminio preverniciato di colore bianco.
L'appartamento ha un grado di rifinitura tipica di una civile abitazione senza caratteristiche di lusso.
La Cantina ubicata in piano scantinato e distante bcirca ml. 15,00 sin trova allo stato rustico sia delle pareti che del pavimento, è stata ricavata nella roccia madre;si accede da una scalinata esterna e internamente ha un disimpegno comune con altre cantine/grotte.zzata
Esternamente l'appartamento ha le pareti ricoperte da una intonacatura rustica di rena e cemento,fratazzata; la scala di ingresso da Via Costa è di muratura di pietrame vivo lavorato ad opera incerta con gradini di sampietrini di marmo e parapetto di muratura di pietrame lavorato al naturale con copertina superiore di lastre di marmo.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale; ha in comune con le altre unità immobiliari la piazzola di ingresso e la scala esterna su Via Costa,il corridoio d'ingresso al P.T.
La Cantina ha in comune con altre unità immobiliari, il disimpegno di ingresso.
Come da codice civile sono comuni le fondazioni e le murature portanti e la copertura dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni a sacco su roccia viva.
Esposizione Sud-Ovest.
Altezza media utile ml.2,65 - 2,70.
Solai laterocemento.
Pareti esterne in pietra viva.
Pareti interne intonacate lisciate e tinteggiate.
Pavimenti interni in monocottura.
Infissi esterni di alluminio anodizzato con vetrocamera.
Infissi interni di legno.
Scala interna in mattonelle di monocottura come il pavimento.
Impianti tecnologici completim ed allacciati alle rispettive utenze.
La CANTINA è ubicata al di fuori dell'appartamento, è ricavata nella roccia ed ha acesso da uno spazio comune con altre cantine,il pavimento e le pareti sono allo stato rustico.
L'Appartamento esternamente è allo stato rustico con intonacatura di rena e cemento fratazzato, internamente è in buone condizioni di uso, manutenzione con un grado di rifinitura tipico della civile abitazione non di lusso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra e
dalla sua famiglia composta da n 3 figli (due maschi e una femmina) che lo abita stabilmente tutto l'anno.

La debitrice Sig.ra si trova in precarie condizioni economiche, svolge lavori saltuari ed ha a carico n. 3 figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/02/1996 al 19/09/2005</td><td rowspan="8">coniugi in regime di comunione legale dei beni.</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Andrea CASTELNUOVO di Roma</td><td>19/10/2005</td><td>163882</td><td>16305</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria RR.II. di Velletri (RM)</td><td>24/09/2005</td><td>5458</td><td>3442</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

			21/09/2005	19962	1/
Dal **19/09/2005** al **07/11/2017**	legalmente separata.	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Andrea Castelnuovo di Roma	19/09/2005	163882	16305
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Coservatoria RR.II. di Velletri	24/09/2005	5458	3442
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			21/09/2005	19962	1T

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 variata.

Si precisa che i venditori a loro volta acquistavano in parte con atto a rogito il Notaio Domenico Sciumbata di Roma in data 28/06/1995, repertorio 58607, registrato a Roma il 05 luglio 1995 e trscritto a Velletri ilò 13/07/1995 al n. 1957 di formalità e in parte con atto a rogito il notaio Michele Eramo di Olevano Romano in data 23/09/1995, repertorio 1063/469 registrato a Palestrina il 10/10/1995 al n. 657 Serie 1/V e trascritto a Velletri il 03/10/1995 al n. 2693 di formalità.
L'atto di provenienza dell'esecutata viene inserito come allegato nella perizia di CTU.
Il Bene oggi pignorato è di piena proprietà dell'esecutata.
Il bene da me visionato e periziato si riferisce a quello pignorato.
La descrizione catastale dell'appartamento è esatta e si riferisce inequivocabilmente al bene esecutato, per la precisione faccio presente che l'unico dato discordante nella certificazione catastale si riferisce al PIANO che viene descritto come T-S1-S2, in luogo di quelli esatti che sono: PT -1°-S/1.
Il sottoscritto CTU ha per rettificare i dati di piano ha provveduto a inoltrare al NCEU la variazione catastale di toponomastica (PT- 1°- S/1) in data 19.10.2017 registrata con protocollo N. RM 0497256

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 04/05/2011
  Reg. gen. 2488 - Reg. part. 4440
  Quota: 1/1

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

Importo: € 28.200,00
A favore di B@NCA 24-7 SPA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 17.620,47

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a VELLETRI il 20/05/2016
  Reg. gen. 2414 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A. quale mandataria della doBank S.p.A.,
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: Imposta di registro € 17.620,47 x 0,5% = € 88,10 imp. min. € 200
Imposta di registro = € 200,00
imposta di bollo = € 64,00
Tassa ipotecaria = € 35,00

_____
TOTALE € 299,00
^^^^^^^^^^^^^^^^^^

L'immobile oggetto del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio in data 20 maggio2016, Reg. Gen. N. 2414 e Reg. Part. 1713 a favore di Unicredit spa con sede in Roma Via Alessandro Specchi n. 16, C.F. 00390840239, perviene all'esecutata Sig.ra come atto di compravendita per Notaio Andrea Castelnuovo.
Il Notaio certifica che a tutto il 20 maggio 2016 l'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle Iscrizioni e Trascrizioni sopra riportate.

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

NORMATIVA URBANISTICA

L'Appartamento in oggetto è ubicato in Zona Centrale e nel Vigente Piano Regolatore Generale rientra nella ZONA "A" Centro Storico. La normativa urbanistica non permette ampliamenti di sorta ma solo normale manutenzione ordinaria e straordinaria che non alteri la sagoma, il volume, i prospetti esistenti.
Si potranno eseguire lavori di restauro scientifico lasciando inalterate le caratteristiche architettoniche e di rifinitura esistenti comprese le coloriture.
Nel nuovo P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio la zona è sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'Appartamento in oggetto fa parte di un agglomerato edilizio urbano che rappresenta la parte vecchia del Comune di Carpineto Romano, ha indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune non risulta nessuna documentazione relativa all'immobile data la remota epoca di costruzione (periodo anteguerra)-
Dal rogito notarile del Notaio Andrea Castelnuovo rep. 163882 del 19.09.2005 all'articolo 4, la parte venditrice Sigg.ri
dichiarano sotto la loro personale responsabilità che ai sensi dell' art. 40 della
Legge 28.02.1985 N. 47 e successive modifiche,l'unità immobiliare venduta è stata costruita in data anteriore al 01 settembre 1967 e che successivamente a tale data la porzione immobiliare non ha subito mutamenti suscettibili di sanatoria, pertanto quanto l'appartamento e cantina oggetto della vendita hanno tutti i requisiti della commerciabilità.
Dalla ispezione effettuata nel sopralluogo all'interno e all'esterno dell'appartamento, il sottoscritto CTU ha potuto verificare che la planimetria catastale certificata, corrisponde allo stato dei luoghi e non ha notato anomalie e/o discrepanze che possano denunciare l'esecuzione di lavori effettuati abusivamente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste la dichiarazione di conformità alla normativa di Legge dell'impianto elettrico ed idrico.
Per la redazione da parte un tecnico abilitato dei detti documenti si preventiva una spesa di € 1.000,00/circa.

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Appartamento in esecuzione immobiliare non fa parte di un condominio regolarmente costituito, e non ha nè oneri nè vincoli condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno -------, piano T-1-S1
  Trattasi di un immobile adibito ad ABITAZIONE di proprietà della Sig.ra
  nata a disposto su un piano terra
  intercomunicante con un primo piano e corredato di un vano adibito a Cantina con ingresso indipendente; è ubicato in Comune di Carpineto Romano,in Via Costa n. 124, distinto in Catasto al foglio MU, particella307, subalterno 502, Categoria A/4, classe 5 vani 3,5, rendita catastale € 140,99; l'ubicazione è in zona centrale,in pieno centro storico del Paese, con viabilità molto limitata per le esigue larghezza delle strade, addirittura la Via Costa non permette il transito veicolare perchè è larga mediamente ml.2,50/3,20 e in alcuni tratti ha gli scalini, ha un andamento planoaltimetrico con notevole pendenza e tratti a dosso. L'Appartamento in oggetto è in linea con altri fabbricati adiacenti che costituiscono una continuità prospettica e volumetrica tipica della zona. Tutta la Via Costa è soprovvista di negozi, che sono ubicati nella Piazza Regina Margherita, dove ha origine la Via Costa, e nell'attigua Via La Rosa e strade limitrofe. C'è conformità tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3o7, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 64.600,00
  La Stima è stata redatta con il sistema SINTETICO COMPARATIVO che consiste nel ricercare il valore dell'Appartamento paragonandolo ad immobili similari in zona con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si è effettuata in parallelo anche una ricerca di mercato utilizzando agenzie immobiliari di compravendita, ed infine ci si è orientati anche con le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per il Comune di Carpineto Romano per gli Appartamenti in zona centrale espone un valore che oscilla da un minimo di € 800,00/mq. ad un massimo di € 1.150,00/mq
  La Cantina viene calcolata con un parametro del 20% della superficie e partecipa nella superficie imponibile per mq.8,00.
  Il sottoscritto tenuto conto delle indagini esperite, dei valori esposti dall' O.M.I. per il primo semestre dell'anno 2017 per il Comune di Carpineto Romano, tenuto conto dell'ubicazione, dell'articolazione interna,dello stato di manutenzione e conservazione, del grado di rifinitura,e soprattutto per l'ingresso ubicato sottoquota rispetto la Via Costa e per l'esigua superficie di illuminazione e areazione naturale all'interno dei vani, per cui ritiene "equo" attribuire all'Appartamento in oggetto un valore di € 950,00/mq. da cui ne risulta un VALORE totale di € 64.600,00 che si arrotonda a € 65.000,00
  (€ Sessantacinquemila/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: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno -------, piano T-1-S1	68,00 mq	950,00 €/mq	€ 64.600,00	100,00	€ 64.600,00
				Valore di stima:	€ 64.600,00

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 26/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carbonari Mario

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno -------, piano T-1-S1
  Trattasi di un immobile adibito ad ABITAZIONE di proprietà della Sig.ra
  nata a disposto su un piano terra
  intercomunicante con un primo piano e corredato di un vano adibito a Cantina con ingresso indipendente; è ubicato in Comune di Carpineto Romano,in Via Costa n. 124, distinto in Catasto al foglio MU, particella307, subalterno 502, Categoria A/4, classe 5 vani 3,5, rendita catastale € 140,99; l'ubicazione è in zona centrale,in pieno centro storico del Paese, con viabilità molto limitata per le esigue larghezza delle strade, addirittura la Via Costa non permette il transito veicolare perchè è larga mediamente ml.2,50/3,20 e in alcuni tratti ha gli scalini, ha un andamento planoaltimetrico con notevole pendenza e tratti a dosso. L'Appartamento in oggetto è in linea con altri fabbricati adiacenti che costituiscono una continuità prospettica e volumetrica tipica della zona. Tutta la Via Costa è soprovvista di negozi, che sono ubicati nella Piazza Regina Margherita, dove ha origine la Via Costa, e nell'attigua Via La Rosa e strade limitrofe. C'è conformità tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3o7, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Appartamento in oggetto è ubicato in Zona Centrale e nel Vigente Piano Regolatore Generale rientra nella ZONA "A" Centro Storico. La normativa urbanistica non permette ampliamenti di sorta ma solo normale manutenzione ordinaria e straordinaria che non alteri la sagoma, il volume, i prospetti esistenti. Si potranno eseguire lavori di restauro scientifico lasciando inalterate le caratteristiche architettoniche e di rifinitura esistenti comprese le coloriture. Nel nuovo P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) della Regione Lazio la zona è sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico.

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carpineto Romano (RM) - Via Costa n. 124, scala unica, interno -------, piano T-1-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 3o7, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4	**Superficie**	68,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in esecuzione immobiliare internamente è in buono stato di uso, manutenzione e conservazione. La porta d'ingresso è blindata, le finestre sono di alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetricamera, i pavimenti di monocottura colore grigio chiaro posti in opera in diagonale, scala interna di collegamento tra il PT e il 1°P. è rifinita con pedata di mattonelle di monocottura come il pavimento e alzata con lastrina di marmo;porte interne di legno, pareti e soffitti lisciati e tinteggiati e tempera, colore rosato. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia della Italtherm e piastre radianti di alluminio preverniciato di colore bianco. L'appartamento ha un grado di rifinitura tipica di una civile abitazione senza caratteristiche di lusso. La Cantina ubicata in piano scantinato e distante bcirca ml. 15,00 sin trova allo stato rustico sia delle pareti che del pavimento, è stata ricavata nella roccia madre;si accede da una scalinata esterna e internamente ha un disimpegno comune con altre cantine/grotte.zzata Esternamente l'appartamento ha le pareti ricoperte da una intonacatura rustica di rena e cemento,fratazzata; la scala di ingresso da Via Costa è di muratura di pietrame vivo lavorato ad opera incerta con gradini di sampietrini di marmo e parapetto di muratura di pietrame lavorato al naturale con copertina superiore di lastre di marmo.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile adibito ad ABITAZIONE di proprietà della Sig.ra nata a disposto su un piano terra intercomunicante con un primo piano e corredato di un vano adibito a Cantina con ingresso indipendente; è ubicato in Comune di Carpineto Romano,in Via Costa n. 124, distinto in Catasto al foglio MU, particella307, subalterno 502, Categoria A/4, classe 5 vani 3,5, rendita catastale € 140,99; l'ubicazione è in zona centrale,in pieno centro storico del Paese, con viabilità molto limitata per le esigue larghezza delle strade, addirittura la Via Costa non permette il transito veicolare perchè è larga mediamente ml.2,50/3,20 e in alcuni tratti ha gli scalini, ha un andamento planoaltimetrico con notevole pendenza e tratti a dosso. L'Appartamento in oggetto è in linea con altri fabbricati adiacenti che costituiscono una continuità prospettica e volumetrica tipica della zona. Tutta la Via Costa è soprovvista di negozi, che sono ubicati nella Piazza Regina Margherita, dove ha origine la Via Costa, e nell'attigua Via La Rosa e strade limitrofe. C'è conformità tra lo stato attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Sig.ra e dalla sua famiglia composta da n 3 figli (due maschi e una femmina) che lo abita stabilmente tutto l'anno.		

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

Firmato Da: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a VELLETRI il 04/05/2011
  Reg. gen. 2488 - Reg. part. 4440
  Quota: 1/1
  Importo: € 28.200,00
  A favore di B@NCA 24-7 SPA
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 17.620,47

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a VELLETRI il 20/05/2016
  Reg. gen. 2414 - Reg. part. 1713
  Quota: 1/1
  A favore di Unicredit S.p.A. quale mandataria della doBank S.p.A.,
  Formalità a carico della 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: CARBONARI MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22da9ee92cd13e5e27bdd776d6a15d88