TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tariciotti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 388/2019 del R.G.E.

promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Anagni Soc. Coop.
Codice fiscale: 00088800602
Anagni

contro

[redacted]

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 388/2019 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 75.071,50 12

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

INCARICO

All'udienza del 02/10/2019, il sottoscritto Geom. Tariciotti Paolo, con studio in Via saturno, 11a - 00042 - Anzio (RM), email geom.tariciotti@tiscali.it, PEC paolo.tariciotti@geopec.it, Tel. 339 7091559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2019 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 Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano, N.10, fa parte di un immobile a 2 piani fuori terra. L'immobile oggetto di causa è sito al piano primo ed è composto da soggiorno,cucina, due camere, bagno, balcone e un ripostiglio posto nel vano scala di proprietà al 50%, in quanto il vano scala è un bene comune al piano terra e primo. L'immobile è distinto in catasto Fabbricati Sezione Urbana COL, Foglio 9 Part. 424 Subalterno 502, per una superficie utile di mq 57.74 e lorda di mq. 75.00 oltre mq 5.65 di balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 15/01/2020.

Si fa presente che il giorno del sopralluogo con la presenza del custode Avv. Bruna Monaco e del personale specializzato Fabbro, non è stato necessario l'intervento della Forza Pubblica in quanto al sopralluogo si è presentata [redacted] che ci ha aperto l'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

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

- [redacted]

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante con Via Ferdinando Magellano, con vano scala, particella 425 e 499, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,75 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,65 mq	5,65 mq	0,25	1,41 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	76,41 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	76,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/11/1961** al **08/05/2017**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 15/b Categoria A6 Piano 1
Dal **08/05/2017** al **06/03/2020**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. COL, Fg. 9, Part. 424, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 72.00 mq Rendita € 180,76 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COL	9	424	502		A4	3	3,5	72,00 mq	180,76 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi per una esatta rappresentazione interna. Per la variazione e l'aggiornamento è stato redatto DOCFA che si allega.

PRECISAZIONI

Per l'unità immobiliare si fa presente che lo stato attuale dei luoghi e il progetto presentato con relativa concessione, sono differenti. Tale difformità riscontrata non si riferisce ad un aumento di superficie, in quanto la superficie progettata è uguale a quella realizzata,ma consiste in una diversa realizzazione in base al progetto presentato a livello di sagoma. Inoltre si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Il vano scala è un bene comune ai due appartamenti piano terra e primo ed è presente un ripostiglio. Tali difformità si possono sanare con una SCIA D.P.R. 380/01 art. 37.

PATTI

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono sufficienti. Si deve rifare solamente la copertura sovrastante il solaio di copertura, in quanto è stata realizzata con orditure di legno e necessita di manutenzione.

PARTI COMUNI

Ci sono parti comuni, che sono il vano scala.

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni del fabbricato sono in cemento armato, la struttura è in blocchi di tufo con solaio in cemento armato, la copertura è inclinata, composta da travi, orditura di legno con sovrastante manto di tegole. Le tamponature esterne in blocchi di tufo quelle interne in laterizio, sia internamente che esternamente sono rifinite con intonaco e tinteggiatura. gli infissi esterni sono forniti di persiane in alluminio mentre gli interni sono in alluminio.La pavimentazione interna è del tipo di gress porcellanato con sovrastante ulteriore pavimento in laminato, i rivestimenti del bagno e della cucina sono del tipo gress porcellanato, l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V, i termosifoni sono in alluminio con caldaia a gas non attaccata alla rete generale. Sul Vano scale è stato creato un ripostiglio. Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da l'esecutato, dalla moglie Sign.ra [redacted]

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 29/11/1962 al 08/05/2017</td><td rowspan="6">[redacted]</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 Nobili Lidia</td><td>29/11/1961</td><td></td><td></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></td><td>03/01/1962</td><td>192</td><td>124</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dal 08/05/2017 al 06/03/2020</td><td rowspan="3">[redacted]</td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>Notaio Di Rosa Paolo</td><td>08/05/2017</td><td>12633</td><td>6963</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: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/05/2017	1484	2049
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
  Iscritto a Anagni il 02/01/2018
  Reg. gen. 3 - Reg. part. 9
  Importo: € 60.000,00
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Anagni Soc. Coop.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Rogante: Notaio Di Rosa Paola
  Data: 22/12/2017
  N° repertorio: 12981
  N° raccolta: 7221

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Velletri il 01/08/2019
  Reg. gen. 3919 - Reg. part. 2850
  A favore di Banca di Credito Cooperativo di Anagni Soc. Coop.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Colleferro (RM) la zona dove è ubicato l'immobile ricadono in:
Terreno distinto in Catasto al Foglio 9 P.lla 424 Zona edilizia – Estensiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata realizzata in conformità al progetto approvato dalla Commissione Comunale sull'Edilizia l'18/05/1963 N. di Protocollo 5347 della Licenza 67.

Per l'unità immobiliare si fa presente che lo stato attuale dei luoghi e il progetto presentato con relativa concessione, sono differenti. Tale difformità riscontrata non si riferisce ad un aumento di superficie, in quanto la superficie progettata è uguale a quella realizzata,ma consiste in una diversa realizzazione in base al progetto presentato a livello di sagoma. Inoltre si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità si possono sanare con una SCIA D.P.R. 380/01 art. 37.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non ci sono vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1
  L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano, N.10, fa parte di un immobile a 2 piani fuori terra. L'immobile oggetto di causa è sito al piano primo ed è composto da soggiorno,cucina, due camere, bagno, balcone e un ripostiglio posto nel vano scala di proprietà al 50%, in quanto il vano scala è un bene comune al piano terra e primo. L'immobile è distinto in catasto Fabbricati Sezione Urbana COL, Foglio 9 Part. 424 Subalterno 502, per una superficie utile di mq 57.74 e lorda di mq. 75.00 oltre mq 5.65 di balcone.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 424, Sub. 502, Categoria A4Valore di stima del bene: € 87.871,50
  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

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato attraverso la quotazione dell'agenzia delle Entrate che va da un minimo di €. 950,00 al mq ad un massimo di €. 1.350,00 al mq e facendo la media si è attribuito un valore medio pari ad €. 1.150,00 al mq, 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1	76,41 mq	1.150,00 €/mq	€ 87.871,50	100,00%	€ 87.871,50
				Valore di stima:	€ 87.871,50

Valore di stima: € 87.871,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e Spese Tecniche	3500,00	€
Rifacimento tetto di copertura	9300,00	€

Valore finale di stima: **€ 75.071,50**

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 attraverso la quotazione dell'agenzia delle Entrate che va da un minimo di €. 950,00 al mq ad un massimo di €. 1.350,00 al mq e facendo la media si è attribuito un valore medio pari ad €. 1.150,00 al mq, 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.
A detta somma di stima verranno detratte €. 9.300,00 per il rifacimento del manto di copertura, tale importo è al 50% su un preventivo pari a €. 18.600,00 e €. 3500,00 di spese tecniche. Pertanto la detrazione ammonta a €. 12.800,00 Tale valore è stato assunto da imprese specializzate nel settore

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

edile.

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.

Anzio, li 12/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Tariciotti Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Altri allegati - Docfa NCV005
- ✓ Altri allegati - Planimetria art. 37
- ✓ Altri allegati - Planimetria sovrapposizione progetto approvato stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Verbale 1° di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Verbale 2° di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Verbale 3° di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Visura storica
- ✓ Altri allegati - Planimetria Catastale Aggiornata

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1 L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano, N.10, fa parte di un immobile a 2 piani fuori terra. L'immobile oggetto di causa è sito al piano primo ed è composto da soggiorno,cucina, due camere, bagno, balcone e un ripostiglio posto nel vano scala di proprietà al 50%, in quanto il vano scala è un bene comune al piano terra e primo. L'immobile è distinto in catasto Fabbricati Sezione Urbana COL, Foglio 9 Part. 424 Subalterno 502, per una superficie utile di mq 57.74 e lorda di mq. 75.00 oltre mq 5.65 di balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 424, Sub. 502, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Colleferro (RM) la zona dove è ubicato l'immobile ricadono in: Terreno distinto in Catasto al Foglio 9 P.lla 424 Zona edilizia – Estensiva.

Prezzo base d'asta: **€ 75.071,50**

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 75.071,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano N. 10, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 424, Sub. 502, Categoria A4	**Superficie**	76,41 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono sufficienti. Si deve rifare solamente la copertura sovrastante il solaio di copertura, in quanto è stata realizzata con orditure di legno e necessita di manutenzione.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Via Ferdinando Magellano, N.10, fa parte di un immobile a 2 piani fuori terra. L'immobile oggetto di causa è sito al piano primo ed è composto da soggiorno,cucina, due camere, bagno, balcone e un ripostiglio posto nel vano scala di proprietà al 50%, in quanto il vano scala è un bene comune al piano terra e primo. L'immobile è distinto in catasto Fabbricati Sezione Urbana COL, Foglio 9 Part. 424 Subalterno 502, per una superficie utile di mq 57.74 e lorda di mq. 75.00 oltre mq 5.65 di balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da l'esecutato, [redacted]		

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e860d4e8388