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

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

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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
Riserve e particolarità da segnalare 9
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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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) - Largo Ferdinando Magellano N. 10, piano 1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Largo 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 la moglie del che ci ha aperto l'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Largo 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

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

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

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

- Via Ferdinando Magellano N. 10
  00034 - Colleferro (RM)
  Nato a

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante con Largo 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**		Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 15/b Categoria A6 Piano 1
Dal **08/05/2017** al **06/03/2020**		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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/11/1962 al 08/05/2017</td><td rowspan="8"></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 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 rowspan="5">Dal 08/05/2017 al 06/03/2020</td><td rowspan="5"></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 Di Rosa Paolo</td><td>08/05/2017</td><td>12633</td><td>6963</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

		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
  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

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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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) - Largo Ferdinando Magellano N. 10, piano 1
  L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Largo 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 elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a

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

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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) - Largo 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 edile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

Integrazione a modifica della perizia di ufficio già depositata in quanto erroneamente è stato indicato Via Ferdinando Magellano anzichè Largo Ferdinando Magellano, come richiesto dall'Avv. Bruna Monaco.

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 19/07/2022

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: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Colleferro (RM) - Largo Ferdinando Magellano N. 10, piano 1
  L'unità immobiliare è sita nel Comune di Colleferro (RM) - Largo 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**

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042

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

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) - Largo 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) - Largo 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, dalla moglie Sign.ra		

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

Firmato Da: PAOLO TARICIOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3817607787e0c042