

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Codice fiscale:

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

[Redacted text]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 di 11

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117af798ecd53



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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.300,00	11



INCARICO

All'udienza del 30/01/2024, il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email [REDACTED] PEC [REDACTED] 02/22792 Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2024 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 Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come viene riportato nella relazione preliminare a firma dell'Avv. Trenta del 08/02/2024, gli atti per la procedura depositati dalla soc [REDACTED] risultano depositati nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

00034

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene personale

CONFINI

L'immobile insiste sulla particella 263 del fg 23 del comune di Montelanico, il sub 503 risulta bene comune non censibile per il subalterno 4, oggetto di perizia.

Il sub 4 risulta confinare con Via Collemezzo e particelle limitrofe, confina al piano sottostante con il subalterno 2 e i subalterni 502 e 504, tutto come meglio si evince dagli allegati alla presente perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,60 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere in cattivo stato di manutenzione. L'altezza interna risulta essere difforme dagli elaborati presenti all'ufficio tecnico del comune di Montelanico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2014 al 08/02/2024	(Proprietà 1/1) 31/07/2014 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 263, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7.5 Superficie catastale 166 mq Rendita € 581,01

		Piano Primo
--	--	-------------

Il titolare catastale corrisponde al titolare attuale



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	263	4		A7	1	7,5	166 mq	581,01 €	Primo	

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla presente, l'immobile versa in pessime condizioni e in pessimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

La parte di corte esterna risulta essere comune alle due abitazioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in blocchi di tufo, dotata degli intonaci esterni ed interni. Sono presenti le pavimentazioni e i rivestimenti. Sono presenti anche le finestre. La copertura è realizzata in materiale non



5 di 11

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117af798ecd53



idoneo, per la quale va predisposta idonea valutazione in materia di salute e ambientale, la quale realizzata in difformità delle altezze, causa un decremento del valore totale dell'immobile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere non abitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2014	[REDACTED] [REDACTED] Colleferro il 31/07/2014 proprietario superficiario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Greco	31/07/2014	70394	9241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	05/08/2014	2713	3465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni



6 di 11

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117af798ecd53



- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Velletri il 05/08/2014

Reg. gen. 3466 - Reg. part. 463

Quota: 100

Importo: € 179.852,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 119.900,00

Rogante: Greco

N° repertorio: 70395

N° raccolta: 9242

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a Velletri il 08/01/2024

Reg. gen. 49 - Reg. part. 43

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Zona di PRG C espansione

Zona C - Nuova espansione - comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora

inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale

zona è suddivisa nelle sottozone C1 e C2.

Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato

Nell'ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri :

- Indice di fabbricabilità territoriale : It = 5000 mc / ha)

- Altezza massima : H = ml 9.50

- Sviluppo massimo di ciascun fronte dei singoli edifici : 20 ml

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile 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.

L'immobile edificato senza permesso e oggetto di sanatoria 47/85, risulta realizzato in modo difforme dai titoli abilitativi richiesti. L'accatastamento prot. RM0484061 risulta essere difforme dai titoli autorizzativi ma conforme con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzativo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di un unico lotto e non soggetto a IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1
Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.300,00
La stima è stata eseguita in modo mono parametrico a causa della mancanza di comparabili e decurtata dello stato di manutenzione e delle difformità di esecuzione



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1	160,00 mq	339.375,00 €/mq	€ 54.300,00	100,00%	€ 54.300,00
Valore di stima:					€ 54.300,00

Valore di stima: € 54.300,00

Valore finale di stima: € 54.300,00

Il metodo di stima utilizzato è monoparametrico, come meglio riportato nell'allegato "E" - Relazione di stima, parte integrante della presente.

La stima viene scelta data la mancanza di comparabili sulla zona.

La stima è stata eseguita tenendo conto del deprezzamento dovuto al cattivo stato di manutenzione dell'immobile, la copertura fatiscente e non idonea.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta difformità di esecuzione.

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.

Valmontone, li 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Caliciotti Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Zona di PRG C espansione Zona C - Nuova espansione - comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1 e C2. Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato. Nell'ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri: - Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 5000 \text{ mc / ha}$ - Altezza massima: $H = 9.50 \text{ ml}$ - Sviluppo massimo di ciascun fronte dei singoli edifici: 20 ml

Prezzo base d'asta: € 54.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10 di 11

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117af798ecd53



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 482/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.300,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla presente, l'immobile versa in pessime condizioni e in pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



11 di 11

Firmato Da: CALICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117af798ecd53

