

---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cappelli Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 722/2013 del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
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.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 722/2013 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

All'udienza del 08/05/2018, il sottoscritto Geom. Cappelli Domenico, con studio in Via Colle Bracchi, 23/B - 00034 - Colferro (RM), email latina\_lirica@hotmail.it, PEC domenico.cappelli@geopec.it, Tel. 333 4783817, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1

Trattasi di magazzino attualmente adattato a residenza con w.c. ed annessa area cortilizia ed ingresso indipendente.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1

#### 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina a nord con la part. 343, a sud con il sub 2 della part 344, a est con i sub 4 e 5 della part 344, a ovest con terrapieno.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	59,80 mq	67,41 mq	1,00	67,41 mq	2,70 m	S1
W.C.	3,33 mq	4,64 mq	1,00	4,64 mq	2,70 m	S1
Corte	314,00 mq	314,00 mq	0,18	56,52 mq	0,00 m	T-S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>128,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1994 al 10/05/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 344, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 69 Rendita € 413,37 Piano S1 Graffato 14
Dal 10/05/1994 al 06/07/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 344, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 69 Rendita € 413,37 Piano S1 Graffato 14

I titolari catastali corrispondono con quelli reali. Si fa presente che in visura mancano le volture degli atti intermedi. La toponomastica in visura risulta via Montagnano snc mentre attualmente l'indirizzo esatto è via Ossola n° 2.

## 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	344	3		C2	7		69	413,37	S1	14

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale in atti in quanto l'immobile è stato oggetto di variazione degli spazi interni, cambio di destinazione d'uso da Magazzino ad Abitazione e realizzazione portico antistante l'ingresso, senza effettuare le dovute variazioni catastali.

### **PRECISAZIONI**

Non ci sono precisazioni.

### **PATTI**

Non vi sono patti in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

Non sono presenti parti comuni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sono presenti servitù, livelli o usi civici.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Esposizione dell'appartamento una facciata fuori terra esposta a nord.

Altezza interna utile ml 2.70.

Struttura portante del fabbricato Calcestruzzo armato.

Solai in latero cemento.

Copertura a tetto.

Pareti interne ed esterne intonacate e verniciate.

Pavimentazione in piastrelle monocottura.

Infissi in legno douglas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal figlio della esecutata insieme alla compagna e due figlie.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1994 al 18/04/1994	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Sacchetti	18/04/1994	34458	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/04/1994		9849
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 18/04/1994 al 10/05/1994	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Sacchetti	18/04/1994	34459	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	28/04/1994		9850
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 10/05/1994	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Sacchetti	10/05/1994	34726	2737
		<b>Trascrizione</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	17/05/1994		11792
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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/02/2011  
Reg. gen. - - Reg. part. 1033  
Importo: € 1.115.546,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 12/09/2013  
Reg. gen. - - Reg. part. 28126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade, secondo Piano Regolatore vigente del 1986, in zona "E" Agricola.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato edificato secondo la Concessione n° 224/72 rinnovata in data 12/06/1985, successive proroghe in data 27/06/1987 prot. 3346, in data 08/04/1989 prot. 4228, in data 20/12/1990 prot. 2384, in data 10/04/1990 prot. 532, in data 28/09/1991 prot. 1072.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalle autorizzazioni amministrative.

L'immobile, autorizzato come cantina, risulta oggetto di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ed attualmente utilizzato come abitazione.

L'immobile risulta predisposto nel seguente modo:

- Ingresso da area cortilizia antistante da cui si accede ad unico ambiente soggiorno/a.c.;
- Ripostiglio;
- Camera;
- Cameretta;
- w.c.

Inoltre è stato realizzato un portico con struttura in travi di ferro IPE e tavelloni, antistante l'ingresso. Per tali difformità è prevedibile inoltre di domanda di sanatoria in base agli art. 46 comma 5 del d.p.r. 380/01 e art. 40 comma 6 L. 47/85 entro 120gg dall'aggiudicazione del bene essendo le ragioni del credito intervenute anteriormente alla Legge 326/2003.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### 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.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1 Trattasi di magazzino attualmente adattato a residenza con w.c. ed annessa area cortilizia ed ingresso indipendente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 14  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1	128,57 mq	500,00 €/mq	€ 64.285,00	100,00	€ 64.285,00
Valore di stima:					€ 64.285,00

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.

Colleferro, li 09/07/2018

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura e Planimetria Rasterizzata

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Cappelli Domenico

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1  
Trattasi di magazzino attualmente adattato a residenza con w.c. ed annessa area cortilizia ed ingresso indipendente.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 14  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade, secondo Piano Regolatore vigente del 1986, in zona "E" Agricola.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ardea (RM) - Via Ossola n° 2, edificio B, interno B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 344, Sub. 3, Categoria C2, Graffato 14	<b>Superficie</b>	128,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di magazzino attualmente adattato a residenza con w.c. ed annessa area cortilizia ed ingresso indipendente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal figlio della esecutata insieme alla compagna e due figlie.		

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 07/02/2011  
Reg. gen. - - Reg. part. 1033  
Importo: € 1.115.546,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 12/09/2013  
Reg. gen. - - Reg. part. 28126  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente