

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Carlo DE ANGELIS, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

contro

**Omissis**  
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

1 di 10

## SOMMARIO

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                 | 3  |
| Lotto Unico.....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità.....                                                   | 4  |
| Confini .....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                   | 5  |
| Dati Catastali.....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                | 5  |
| Patti .....                                                       | 5  |
| Stato conservativo.....                                           | 6  |
| Parti Comuni.....                                                 | 6  |
| 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 .....                                         | 7  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                | 7  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 7  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 9  |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 9  |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E. .... | 9  |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 10 |

## INCARICO

In data 04/04/2023, il sottoscritto Arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Via Privata Iori, 3 - 00049 - Velletri (RM), email carlo.deangelis7@gmail.com, PEC carlo.deangelis2@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n° 11 composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello

## DESCRIZIONE

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n° 11 composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'avv. Riccardo GUIDALDI del foro di Velletri, con studio in Velletri P.zza Cairoli 37, incaricato dal Sig. G.E. di effettuare l'esame della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo di ufficio, adempimento preliminare al conferimento della delega per le operazioni di vendita, in merito ai quesiti posti con ordinanza del 04.04.2023

### RIFERISCE

1) *Accertare se la documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato o il certificato notarile sostitutivo di cui all'art. 567 cpc siano completi e siano stati depositati nei termini previsti.*

La documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio in data 03.04.2023 in modalità telematica. Considerato che il termine ultimo per il deposito, con la nuova normativa, sarebbe scaduto il giorno 02.04.23, parte creditrice provvedeva in data 31.03.23 ad inviare istanza al G.E. per proroga del termine.

2) *Accertare se è stata depositata istanza di vendita ex art.567 c.p.c. nei termini previsti evidenziando eventuali irregolarità della notifica del precetto e del pignoramento.*

In considerazione del fatto che il pignoramento risulta notificato al debitore in data 16/02/2023, restituito al creditore procedente in data 10/03/2023, iscritto a ruolo il 13/03/2023, si deve ritenere che il deposito dell'istanza di vendita avvenuto in data 15/03/2023 è nei termini di legge. L'atto di precetto è stato notificato in data 29-11/03-12-2022. La notifica dell'atto di pignoramento è completa.

3) *Accertare se i dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato.*

I dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc sono da ritenersi corretti ed atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio l'immobile oggetto della presente esecuzione. L'immobile risulta così censito:

- appartamento al piano I, int.3 sito in Frascati, via Fontanile Tuscolano n.11, in catasto fabbricati al foglio 10, p.la 402 sub 505;

4) *Verificare se la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso siano conformi e sia corrispondente a quella risultante dalla documentazione prodotta.*

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento, di cui al sovrastante quesito del G.E., corrisponde in toto a quanto riportato nella documentazione prodotta nella nota di trascrizione del pignoramento, formalità del 29.03.2023 reg. gen. 17571 e reg. part. 11848 conservatoria di Roma 2 vi è totale congruità con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Non risultano altre formalità.

5) *Accertare se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 c.c., sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e vi sia regolarità delle iscrizioni.*

Il Sig. **Omissis** ha acquistato la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **Omissis**, con atto notaio Fabro Claudio del 30.03.2012, rep.118381/33952, acquistandolo come bene personale.

Le iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati sono: A) iscrizione ipoteca volontaria reg. part.2164 del 02.04.2012 in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto; B) verbale di pignoramento reg. part.11848 del 29.03.2023, in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma e contro Stefano **Omissis**.

6) *Precisare il titolo in base al quale il debitore esecutato può dirsi proprietario del bene pignorato e se, in conclusione, vi sia certezza in ordine alla titolarità del diritto di proprietà da parte del debitore esecutato sul bene pignorato al tempo del pignoramento, con particolare riguardo al regime patrimoniale del debitore all'epoca dell'acquisto.*

Il Sig. **Omissis** ha acquistato la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **Omissis**, con atto notaio Claudio FABRO del 30.03.2012, rep.118381/33952, acquistandolo come bene personale.

7) *Accertare se, ai sensi dell'art. 498 cpc, risultano dai registri immobiliari altri creditori che sui beni pignorati hanno un diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l'avviso ai sensi dell'art. 599 cpc.*

Dalla documentazione in atti non risultano ulteriori creditori ipotecari:

Non risultano comproprietari degli immobili pignorati.

8) *Verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante ha provveduto nel termine di cinque giorni dal pignoramento al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri.*

Si veda il punto 7);

## TITOLARITÀ

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

### **Omissis**

Il Sig. **Omissis** ha acquistato la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **Omissis**, con atto notaio Claudio FABRO del 30.03.2012, rep.118381/33952, acquistandolo come bene personale.

## CONFINI

Confinante con: vano scala, proprietà di **Omissis** o suoi aventi causa su tutti i rimanenti lati, salvo altri

## CONSISTENZA

| Destinazione                     | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                       | 90,00 mq         | 105,00 mq        | 0,00         | 105,00 mq                | 2,90 m  | primo |
| Terrazza                         | 21,60 mq         | 21,60 mq         | 0,25         | 5,40 mq                  | 0,00 m  | Primo |
| Balcone scoperto                 | 9,90 mq          | 9,90 mq          | 0,25         | 2,48 mq                  | 0,00 m  | Primo |
| Totale superficie convenzionale: |                  |                  |              | 112,88 mq                |         |       |

|                                       |           |   |
|---------------------------------------|-----------|---|
| Incidenza condominiale:               | 0,00      | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 112,88 mq |   |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Omissis

Dati di proprietà: Dal 17/05/2011 al 30/03/2012 Proprietà per 1000/1000

Dati identificativi: Comune di FRASCATI (D773) (RM)

Foglio 10 Particella 402 Subalterno 505

Indirizzo: VIA FONTANILE TUSCOLANO n. 11 Interno 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 837,95, Categoria A/2c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte d): 105 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FRASCATI (D773) (RM) Foglio 10 Particella 402

### Omissis

Dati di proprietà: Dal 30/03/2012 Proprietà per 1/1 bene personale

Dati identificativi: Comune di FRASCATI (D773) (RM)

Foglio 10 Particella 402 Subalterno 505

Indirizzo: VIA FONTANILE TUSCOLANO n. 11 Interno 3 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 837,95, Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 114 m2 Totale escluse aree scoperte b): 105 m2

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di FRASCATI (D773) (RM) Foglio 10 Particella 402

## DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 402   | 505  |                     | A2        | 01     | vani 5,5    | 114 mq               | 837,95 € | 1     |          |

## PRECISAZIONI

L'immobile è stato acquistato a corpo dal sig. **Omissis**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, usi, diritti etc etc come da atto di compravendita del 30 marzo 2012.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PATTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

5 di 10

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in un buono stato di manutenzione

## PARTI COMUNI

---

Nessuna

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'immobile è stato venduto ed acquistato a corpo dal sig. **Omissis**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, usi , diritti etc etc come da atto di compravendita del 30 marzo 2012.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in c.a.

Str. verticali: tamponatura esterna in doppia foderia con interposto coibente

Solai: misto

Copertura: copertura a doppia falda coibentata e impermeabilizzata con tegole;

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne ed interne: tamponature esterne in muratura in laterizio intonacate all'esterno

Pavimentazione interna: ceramica del tipo corrente

Infissi esterni ed interni: legno;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni, impianto allarme, ecc.)

Posto auto: nessuno

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dal sig. **Omissis** e dai suoi familiari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il Sig. **Omissis** ha acquistato dal sig. **Omissis**, la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra Rosa Valentina, con atto notaio FABRO Claudio del 30.03.2012, rep.118381/33952, acquistandolo come bene personale.

Il Comune di Frascati ha rilasciato al sig. Ottavio CAMPOLI in data 30 dicembre 2002 la concessione edilizia in sanatoria n° 330.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Oneri di cancellazione

Il Sig. **Omissis** ha acquistato la piena proprietà, in regime di comunione dei beni con la Sig.ra **Omissis**, con atto notaio Fabro Claudio del 30.03.2012, rep.118381/33952, acquistandolo come bene personale.

Le iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati sono:

A) *iscrizione ipoteca volontaria reg. part.2164 del 02.04.2012 in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto;*

B) *verbale di pignoramento reg. part.11848 del 29.03.2023, in favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma e contro Omissis.*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato costruito in zona agricola del Comune di Frascati.

## 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 è stato costruito con concessione edilizia in sanatoria n° 330 del 30 dicembre 2002.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

L'immobile è stato venduto ed acquistato a corpo dal sig. **Omissis**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, usi, diritti etc etc come da atto di compravendita del 30 marzo 2012.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n° 11  
Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 402, Sub. 505, Euro 837,95, Categoria A/2c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 170.000,00 (arrotondato)

| Identificativo corpo                                                    | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n° 11 | 112,88 mq                | 1.500,00 €/mq   | € 169.320,00       | 100,00%          | € 169.320,00 |
| Valore di stima:                                                        |                          |                 |                    |                  | € 169.320,00 |

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.

Velletri, li 24/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. DE ANGELIS Carlo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n° 330 del 30 dicembre 2002
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n°11

Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 402, Sub. 505, Euro 837,95, Categoria A/2c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani.

destinazione urbanistica: L'immobile è stato costruito in zona agricola del Comune di Frascati.

Valore di stima del bene: € 170.000,00 (arrotondato)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO**

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Frascati (RM) - Via Fontanile Tuscolano, n°11                                                                                                                                                                                            |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 402, Sub. 505,<br>Euro 837,95, Categoria A/2c), Classe 1, Consistenza 5,5 vani                                                                                        | Superficie | 112,88 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile in un buono stato di manutenzione                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Descrizione:             | Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, distinto con il numero interno 3 (tre), composto di un salone, un disimpegno, due camere da letto, una cucina con ripostiglio, un bagno, due balconi e un terrazzo a livello |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |

