TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tariciotti Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2019 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

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

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

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 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2019 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 287.378,20 15

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

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

INCARICO

All'udienza del 30/04/2019, il sottoscritto Geom. Tariciotti Paolo, con studio in Via di Valle Schioia, 84 - 00042 - Anzio (RM), email geom.tariciotti@tiscali.it, PEC paolo.tariciotti@geopec.it, Tel. 06 83089812, Fax 06 83089812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in villino unifamiliare, composto da, pranzo – soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 letto, ripostiglio, portico e balcone con annesso giardino al piano terra, distinti in catasto Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 94 Part. 409 Sub. 1, per una superficie utile residenziale di mq 88.35 e lorda di mq 107.95 oltre mq 15.61 di portico e balcone e giardino esterno di circa mq 1.100,00.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T

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:

- [redacted]

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare è confinante con Via Fontana Parata, Particelle 27, 408, 388, 19 e 189, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	88,35 mq	107,95 mq	1,00	107,95 mq	2,80 m	T
Balcone scoperto	3,80 mq	4,41 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	T
Veranda	11,81 mq	14,15 mq	0,25	3,54 mq	0,00 m	T
Giardino	1100,00 mq	1100,00 mq	0,18	198,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	310,59 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	310,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/09/1978** al **01/02/2000**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 89 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3920 Reddito dominicale € 55,67 Reddito agrario € 32,39
Dal **01/02/2000** al **07/12/2005**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 89 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2845 Reddito dominicale € 40,41 Reddito agrario € 23,51
Dal **07/12/2005** al **09/01/2006**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 94, Part. 389 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1220 Reddito dominicale € 17,33 Reddito agrario € 10,08
Dal **12/09/2008** al **28/08/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 409, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 511,29
Dal **09/01/2206** al **12/09/2008**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 94, Part. 409, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 511,29 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	409	1		A7	2	6		511,29 €	T	

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

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

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo, delle difformità, che consistono nella realizzazione di un piano seminterrato (Abitazione) al posto di un vespaio e si sono riscontrate delle diverse misure rispetto il condono rilasciato, il tutto come evidenziato nelle planimetrie allegate. Per quanto riguarda il piano seminterrato l'abuso non è sanabile e bisogna riportare l'immobile sottostante a vespaio, chiudendo tutte le aperture ed eliminando tutti i servizi. Per le differenze metriche in ampliamento, due lati si è riscontrato più larghi di cm. 20 e gli altri due lati di cm. 10.
Per ripristinare tale abuso, bisogna effettuare, sui lati + 20 cm un cappotto di cm 10 con forato e intonaco, per riportare le misure come Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata. L'altro lato rientra nella percentuale del 2%, + 10 cm tolleranza fino al 2% art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001.

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 immobiliare descritta sono sufficienti.

PARTI COMUNI

Trattasi di Immobile indipendente, senza parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La qualità dell'unità immobiliare e lo stato di manutenzione sono sufficienti. Le fondazioni ed i solai sono stati realizzati in C.A., le tamponature esterne realizzate con muratura di forati. Le pareti interne in forati di laterizio. La copertura è a tetto, con manto di tegole in laterizio su solaio piano. Gli intonaci interni ed esterni sono stati realizzati con malta di intonaco rifinito alla pezza. Tinteggiatura esterna realizzata con pittura, le pareti interne sono state rifinite con rasatura e tinteggiatura.Le rifiniture interne sono state realizzate nel seguente modo: Piano terra, soggiorno, cucina, camere e bagno

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

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

pavimento realizzato in piastrelle di ceramica, il rivestimento del bagno realizzato in piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia centralizzato. L'impianto termico e termoidraulico è centralizzato con caldaia alimentata a Gas Naturale. L'area esterna è parte realizzata con pavimentazione. la restante parte è destinata a giardino. L'unità immobiliare inoltre è dotata di cancello pedonale e cancello carrabile. L'altezza interna dell'unità immobiliare è pari mt. 2.80.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/12/2015
- Scadenza contratto: 30/09/2019

Si allega Contratto di Affitto.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td>Dal 01/12/1993 al 12/09/2008</td><td>[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Donazione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 12/09/2008 al 29/08/2019</td><td>[redacted]</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Vendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td><td>[redacted]</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e8604d4e8388

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

		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

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo
  Iscritto a milano il 01/10/2008
  Reg. gen. 5317 - Reg. part. 1202
  Importo: € 285.000,00
  A favore di BANCA PER LA CASA SPA
  [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Tribunale di Velletri il 21/02/2019
  Reg. gen. 781 - Reg. part. 584
  Quota: 1/4 e 1/4
  [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Velletri il terreno sul quale insiste l'edificio Condonato, ricade in zona "E" - Agricola.

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.

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e8660d4e8388

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

L'immobile oggetto di causa è stato edificato con Permesso di Costruire in Sanatoria N. 310 del 28/07/2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità consistono in un ampliamento di 20 cm su due lati e 10 cm su gli altri due lati, il tutto come rappresentato nelle planimetrie allegate. Inoltre al Piano seminterrato, che nel progetto rilasciato aveva un vespaio di circa 80 cm è stato realizzato un appartamento con altezza pari a mt 2.20. Per ripristinare l'immobile in base al Permesso a Costruire in sanatoria bisogna effettuare la chiusura totale del seminterrato e riportarlo a Vespaio e per il piano terra bisogna effettuare un cappotto di 10 cm sulle pareti che hanno una distanza maggiore di 20 cm rispetto il progetto rilasciato.
Ivece la pareti più larghe di 10 cm non bisogna effettuare nessun intervento in quanto rientrano nella tolleranza del 2% in base art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001. Il tutto è rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T
  L'unità immobiliare in villino unifamiliare, composto da, pranzo – soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 letto, ripostiglio, portico e balcone con annesso giardino al piano terra, distinti in catasto Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 94 Part. 409 Sub. 1, per una superficie utile residenziale di mq 88.35 e lorda di mq 107.95 oltre mq 15.61 di portico e balcone e giardino esterno di circa mq 1.100,00.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 409, Sub. 1, Categoria A7Valore di stima del bene: € 304.378,20
  Il valore commerciale del bene, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, 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

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

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

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. Le fonti di informazione sono state rilevate da Agenzie Immobiliari, da operatori economici che orbitano nel territorio, da consulenti immobiliari, da Imprenditori Edili, e non ultimo dalla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma "Osservatorio del Mercato Immobiliare ,Valutazioni OMI che per, immobili simili, ubicati nella zona in esame, espone un prezzo minimo di €. 1.000,00/mq ad un massimo di €. 1.450,00/mq. Per immobili residenziali con tipologia a ville e villini in stato conservativo normale, da cui tenendo presente la superficie lorda vendibile ed il prezzo medio metro-quadrato in considerazione dello stato d'uso e manutenzione, grado di rifinitura, ubicazione, assetto ed articolazione interna, tutti i fattori incrementativi e decrementativi, l'epoca della costruzione, la vetustà e la mancanza della manutenzione ordinaria, si esprime e si valuta un prezzo medio, equo, di €. 1.225,00/mq, ma vista la vetusta e altri fattori, si detrae un 20% dal valore medio, in quanto tale valore è per gli immobili di nuova edificazione, pertanto si ha un prezzo pari a €. 980,00. A detto immobile vanno DETRATTI i costi da effettuare per le opere abusive da demolire e riportare l'immobile nella regolarità urbanistica:
NB= la presente valutazione è stata effettuata a corpo per ogni singola voce di lavoro, tenendo come base i prezzi correnti sulla piazza del Comune di Velletri.
Lavori da eseguire:
DETRAZIONI da effettuare per le opere abusive da demolire e riportare l'immobile nella regolarità urbanistica:
Lavori da eseguire:
I lavori costruiti abusivamente e non sanabili e le varie opere murarie annesse e connesse per riportare l'immobile esecutato nella regolarità urbanistica, per poter essere commercializzato sono
1) Rimozione di tutti gli infissi interni ed esterni del Vespaio A corpo € 1.500,00
2) Chiusura di tutte le aperture del Vespaio con blocchi forati, intonacati e tinteggiati € 3.500,00
3) Realizzazione di cappotto interno di cm 10 con blocchi forati intonacati, rasati e tinteggiati € 4.500,00
4) Rimozione scala e chiusura solaio €. 1.000,00
5) Rimozione impianto elettrico, idraulico e termoidraulico compreso di tutti gli accessori €. 2.500,00
6) rifacimento pavimento zona ripostiglio € 500,00
7)-Pulizia del cantiere, carico e trasporto alla discarica autorizzata dei materiali di risulta dalle demolizioni. € 1.000,00
8) Spese tecniche per ottenere Cila per ripristino stato dei luoghi €. 2.500,00

Totale delle spese € 17.000,00
RIEPILOGO: VALORE dell'immobile € 304.378,20 - detrazioni € 8.300,00 € 5.300,00 TOTALE del VALORE € 287.378,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T	310,59 mq	980,00 €/mq	€ 304.378,20	100,00%	€ 304.378,20

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e8860d4e8388

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

	Valore di stima:	€ 304.378,20

Valore di stima: € 304.378,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino Stato dei Luoghi e spese tecniche	17000,00	€

Valore finale di stima: **€ 287.378,20**

Il valore commerciale del bene, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, 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. Le fonti di informazione sono state rilevate da Agenzie Immobiliari, da operatori economici che orbitano nel territorio, da consulenti immobiliari, da Imprenditori Edili, e non ultimo dalla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Roma "Osservatorio del Mercato Immobiliare ,Valutazioni OMI che per, immobili simili, ubicati nella zona in esame, espone un prezzo minimo di €. 1.000,00/mq ad un massimo di €. 1.450,00/mq. Per immobili residenziali con tipologia a ville e villini in stato conservativo normale, da cui tenendo presente la superficie lorda vendibile ed il prezzo medio metro-quadrato in considerazione dello stato d'uso e manutenzione, grado di rifinitura, ubicazione, assetto ed articolazione interna, tutti i fattori incrementativi e decrementativi, l'epoca della costruzione, la vetustà e la mancanza della manutenzione ordinaria, si esprime e si valuta un prezzo medio, equo, di €. 1.225,00/mq, ma vista la vetusta e altri fattori, si detrae un 20% dal valore medio, in quanto tale valore è per gli immobili di nuova edificazione, pertanto si ha un prezzo pari a €. 980,00. A detto immobile vanno DETRATTI i costi da effettuare per le opere abusive da demolire e riportare l'immobile nella regolarità urbanistica:
NB= la presente valutazione è stata effettuata a corpo per ogni singola voce di lavoro, tenendo come base i prezzi correnti sulla piazza del Comune di Velletri.
Lavori da eseguire:
DETRAZIONI da effettuare per le opere abusive da demolire e riportare l'immobile nella regolarità urbanistica:
Lavori da eseguire:
I lavori costruiti abusivamente e non sanabili e le varie opere murarie annesse e connesse per riportare l'immobile esecutato nella regolarità urbanistica, per poter essere commercializzato sono
1) Rimozione di tutti gli infissi interni ed esterni del Vespaio A corpo € 1.500,00
2) Chiusura di tutte le aperture del Vespaio con blocchi forati, intonacati e tinteggiati € 3.500,00
3) Realizzazione di cappotto interno di cm 10 con blocchi forati intonacati, rasati e tinteggiati € 4.500,00
4) Rimozione scala e chiusura solaio €. 1.000,00
5) Rimozione impianto elettrico, idraulico e termoidraulico compreso di tutti gli accessori

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e8600d4e8388

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

€. 2.500,00
6) rifacimento pavimento zona ripostiglio € 500,00
7)-Pulizia del cantiere, carico e trasporto alla discarica autorizzata dei materiali di risulta dalle demolizioni. € 1.000,00
8) Spese tecniche per ottenere Cila per ripristino stato dei luoghi €. 2.500,00

Totale delle spese € 17.000,00
RIEPILOGO: VALORE dell'immobile € 304.378,20 - detrazioni € 8.300,00 € 5.300,00 TOTALE del VALORE € 287.378,20

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile oggetto di esecuzione necessita di ripristino dello stato dei luoghi in base al Permesso a Costruire in Sanatoria n. 310/08, come rappresentato in perizia e nelle planimetrie allegate.

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 30/08/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire in Sanatoria
- ✓ Estratti di mappa - Mappa
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - Visura Storica Aggiornata
- ✓ Altri allegati - Contratto di Affitto in Comodato
- ✓ Altri allegati - Planimetria Progetto Approvato
- ✓ Altri allegati - Planimetria Stato dei Luoghi
- ✓ Altri allegati - Planimetria Ripristino Stato dei Luoghi

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

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

- ✓ Altri allegati - Progetto Originale rilasciato
- ✓ Altri allegati - Ricevuta Variazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati - Quotazione Immobiliare OMI

Firmato Da: TARICIOTTI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 79ec3e111cb94cc9f38e5e8860d4e8388

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T
  L'unità immobiliare in villino unifamiliare, composto da, pranzo – soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 letto, ripostiglio, portico e balcone con annesso giardino al piano terra, distinti in catasto Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 94 Part. 409 Sub. 1, per una superficie utile residenziale di mq 88.35 e lorda di mq 107.95 oltre mq 15.61 di portico e balcone e giardino esterno di circa mq 1.100,00.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 409, Sub. 1, Categoria A7
  Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Regolatore Variante Generale del Comune di Velletri il terreno sul quale insiste l'edificio Condonato, ricade in zona "E" - Agricola.

Prezzo base d'asta: **€ 287.378,20**

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

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 26/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 287.378,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - Via Fontana Parata 16 (ex19), piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 409, Sub. 1, Categoria A7	**Superficie**	310,59 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritta sono sufficienti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in villino unifamiliare, composto da, pranzo – soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, n. 3 letto, ripostiglio, portico e balcone con annesso giardino al piano terra, distinti in catasto Fabbricati del Comune di Velletri al Foglio 94 Part. 409 Sub. 1, per una superficie utile residenziale di mq 88.35 e lorda di mq 107.95 oltre mq 15.61 di portico e balcone e giardino esterno di circa mq 1.100,00.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

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

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