

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Centorrino Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T.....	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T.....	5
Bene N° 4 - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	14
Precisazioni	14
Patti	14
Stato conservativo.....	14



Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	20
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 4.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	26
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27



Parti Comuni.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima / Formazione lotti.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32
Lotto 4	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	34
Riepilogo bando d'asta.....	36
Lotto 1	36
Lotto 2	36
Lotto 3	36
Lotto 4	36
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2023 del R.G.E.....	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 111.600,00	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 42.100,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 29.350,00	37
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 83.065,00	38



INCARICO

All'udienza del 02/05/2023, il sottoscritto Ing. Centorrino Antonio, con studio in Corso della repubblica, 43, 00049 - Velletri (RM), email ing.antoniocentorrino@gmail.com, PEC a.centorrino@pec.ording.romait, Tel. 342 0062556, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2023 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 Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T
- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - PIAZZA CENTOGOCCE, 7, PIANO T-1

Fabbricato catastalmente indentificato come abitazione di tipo popolare, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 7

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - PIAZZA CENTO GOCCE, 7, PIANO T

Fabbricato catastalmente indentificato come laboratorio per arti e mestieri, sito in Lariano (RM) Piazza Centogocce, 7

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

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.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA DI CASALE, 6, PIANO T



Fabbricato catastalmente indentificato come magazzino e locale di deposito, sito in Lariano (RM) Via di Casale, 6.

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



BENE N° 4 - NEGOZIO UBICATO A LARIANO (RM) - PIAZZA CENTOGOCCE, 3

Fabbricato catastalmente indentificato come negozio e bottega, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 3.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile risulta confinante ad est con distacco verso via di centogocce; a sud con distacco verso piazza di centogocce; ad ovest con distacco verso via di casale.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,20 mq	95,14 mq	1	95,14 mq	3,10 m	T-1
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				106,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/2001 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal 07/07/2005 al 20/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal 20/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 169,99 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 10/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 13565, Sub. 503 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 169,99 Piano T-1
Dal 10/02/2020 al 11/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 169,99 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1356	503		A4	2	4,5 vani	117 mq	169,99 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile risulta esser presente nelle mappe d'impianto.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

All'interno dell'immobile residenziale si è presa visione di importanti efflorescenze dovute ad infiltrazioni e distaccamenti di intonaco. In generale l'immobile presenta un mediocre stato conservativo.

PARTI COMUNI

Risulta esser presente una copertura/sottobalcone aperta su tre lati, in comune con il locale magazzino e laboratorio. L'accesso all'immobile avviene mediante la particella 1355 del fg. 54, ossia B.C.N.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili, verosimilmente a sacco;
 Altezza interna utile: 3,10
 Str. verticali: Verosimilmente in muratura di pietrame;
 Solai: Travetti e tavelloni ispezionabile dal piano primo;
 Copertura: A falde inclinate;



Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
 Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate;
 Pavimentazione interna: Gran parte in piastrelle ceramiche;
 Infissi esterni ed interni: Legno con vetro singolo e porte in legno tamburato;
 Scale: In muratura;
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianti sotto traccia, Sono presenti radiatori vetusti per il riscaldamento.



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta essere inoccupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1992 al 07/07/2005	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/06/1992		2086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 20/11/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAPECELATRO EDMONDO MARIA	20/11/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 07/07/2005 al 20/11/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	07/07/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2006 al 10/02/2020	**** Omissis ****	SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	10/02/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a VELLETRI il 20/11/2006
 Reg. gen. 7328 - Reg. part. 1509
 Importo: € 103.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO GIUDIZIARIO-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 13/10/2009
 Reg. gen. 5593 - Reg. part. 894
 Importo: € 80.422,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a VELLETRI il 20/11/2006
Reg. gen. 7327 - Reg. part. 4807
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO TRA VIVI-PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a VELLETRI il 21/11/2006
Reg. gen. 7436 - Reg. part. 4884
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 07/10/2009
Reg. gen. 7171 - Reg. part. 4144
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DI ACQUISTO PER USOCAPIONE**
Trascritto a VELLETRI il 10/02/2020
Reg. gen. 1633 - Reg. part. 1212
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 22/12/2022
Reg. gen. 260 - Reg. part. 173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 risulta esser sprovvisto di licenza edilizia.

Da ricerche effettuate l'immobile risulta esser edificato in data antecedente al 1967. Pertanto risulterà necessario dimostrare mediante perizia giurata la preesistenza dell'immobile. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale, l'immobile comunque risultava realizzato in data antecedente al '67. All'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Condono, risultano esser presenti domande di sanatoria ai sensi della LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto risulterà necessario integrare la pratica in ogni allegato al fine di definire la posizione Edilizia.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile risulta confinante ad est con distacco verso via di Centogocce; a sud con distacco verso Piazza di Centogocce; ad ovest con magazzino stesso fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	58,00 mq	65,00 mq	0,80	52,00 mq	3,70 m	t
laboratorio (wc esterno)	7,91 mq	9,67 mq	0,80	7,74 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				59,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/2001 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2, Cons. 61mq Rendita € 192,17 Piano T
Dal 07/07/2005 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2, Cons. 61mq Rendita € 192,17 Piano T
Dal 22/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2, Cons. 61mq Rendita € 192,17 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2, Cons. 61mq Superficie catastale 82 mq Rendita € 192,17 Piano T

Dal 17/07/2019 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502 Categoria C3 Cl.2, Cons. 61mq Superficie catastale 82 mq Rendita € 192,17 Piano T
------------------------------	-------------------	--



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1356	502		C3	2	61mq	80 mq	192,17 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non risulta esser allineato con la planimetria catastale. Pertanto sarà necessario presentare un nuovo DOCFA.



PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile risulta esser presente nelle mappe d'impianto.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta esser mediocre.



PARTI COMUNI

Risulta esser presente una copertura/sottobalcone aperta su tre lati, in comune con il locale appartamento e magazzino. L'accesso all'immobile avviene mediante la particella 1355 del fg. 54, ossia B.C.N.C.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù censi livelli o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili, verosimilmente a sacco;
Altezza interna utile: 3,70
Str. verticali: Verosimilmente in muratura di pietrame;
Solai: Travetti e tavelloni ispezionabile dal piano primo (appartamento);
Copertura: A falde inclinate;
Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato;
Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate;
Pavimentazione interna: Gran parte in piastrelle ceramiche;
Infissi esterni ed interni: Legno con vetro singolo e porte in legno tamburato;
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico esterno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta esser utilizzato per la preparazione di prodotti a base di farina dall'esecutata e verosimilmente dal marito non presente al momento del sopralluogo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1992 al 07/07/2005	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/06/1992		2086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 22/01/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		TRIBUNALE DI VELLETRI	07/07/2005		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2007 al 17/07/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	22/01/2007	6845	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2019	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	17/07/2019	194	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VELLETRI	01/07/2020	2020	1590.1
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a VELLETRI il 22/01/2007
Reg. gen. 408 - Reg. part. 99

Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a LATINA il 13/10/2009
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 894
Importo: € 80.422,82
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a VELLETRI il 22/01/2007
Reg. gen. 407 - Reg. part. 246
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 22/12/2011
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 1166
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019
Reg. gen. 2191 - Reg. part. 1590
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a VELLETRI il 22/12/2022
Reg. gen. 260 - Reg. part. 173
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019
Reg. gen. 675 - Reg. part. 78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO-RESTRIZIONE DI BENI**
Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019
Reg. gen. 676 - Reg. part. 79
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 risulta esser sprovvisto di licenza edilizia.

Da ricerche effettuate l'immobile risulta esser edificato in data antecedente al 1967. Pertanto risulterà necessario dimostrare mediante perizia giurata la preesistenza dell'immobile. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale, l'immobile comunque risultava realizzato in data antecedente al '67. All'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Condono, risultano esser presenti domande di sanatoria ai sensi della LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto risulterà necessario integrare la pratica in ogni allegato al fine di definire la posizione Edilizia.

Si precisa che all'interno dell'immobile risulta aperta una porta verso il bagno esterno su muratura portante in difformità della planimetria catastale. In fase di ricostruzione dell'ante '67 andrà verificata la preesistenza della stessa oltre che perizia statica dell'immobile da allegare al condono.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via di Casale, 6, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile risulta confinante ad est con laboratorio stesso fabbricato; a sud con distacco verso Via di Cori, C.da Casale; ad ovest con distacco verso Strada Interpodereale, Via di Casale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	33,41 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/2001 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501



		Categoria C2 Cl.5, Cons. 36mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 07/07/2005 al 22/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 22/01/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36mq Superficie catastale , mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 50,20 Piano T
Dal 17/07/2019 al 12/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 50,20 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	1356	501		C2	5	36mq	34 mq	50,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile risulta esser presente nelle mappe d'impianto.

PATTI

Non ci sono patti in essere.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta esser mediocre.

PARTI COMUNI

Risulta esser presente una copertura/sottobalcone aperta su tre lati, in comune con il locale appartamento e laboratorio. L'accesso all'immobile avviene mediante la particella 1355 del fg. 54, ossia B.C.N.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù censi livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili, verosimilmente a sacco;

Altezza interna utile: 2,90

Str. verticali: Verosimilmente in muratura di pietrame;

Solai: Travetti e tavelloni ispezionabile dal piano primo (appartamento);

Copertura: A falde inclinate; Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato; Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Graniglia di marmo tipica degli inizi anni '60;

Infissi esterni ed interni: Legno con vetro singolo e porte in legno tamburato;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico esterno. Impianto termico non presente ed altri impianti non ispezionabili.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta storicamente utilizzato per la vendita di prodotti da forno. Tale vendite viene effettuata dall'esecutata e coniuge.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 04/06/1992 al 07/07/2005	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/06/1992		2086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2005 al 22/01/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	07/07/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2007 al 17/07/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PERONE PACIFICO ELENA	22/01/2007	6845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2019	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	17/07/2019	194	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		



		VELLETRI	01/07/2020	2020	1590.1
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a VELLETRI il 22/01/2007
 Reg. gen. 408 - Reg. part. 99
 Importo: € 105.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO GIUDIZIARIO-IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a LATINA il 13/10/2009
 Reg. gen. 5593 - Reg. part. 894
 Importo: € 80.422,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
 Trascritto a VELLETRI il 22/01/2007
 Reg. gen. 407 - Reg. part. 246
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VELLETRI il 22/12/2011
 Reg. gen. 1573 - Reg. part. 1166
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019
 Reg. gen. 2191 - Reg. part. 1590
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO ESECUTIVO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a VELLETRI il 22/12/2022
 Reg. gen. 260 - Reg. part. 173
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



Annotazioni a trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO-RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019

Reg. gen. 675 - Reg. part. 78

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **ATTO ESECUTIVO-RESTRIZIONE DI BENI**

Trascritto a VELLETRI il 17/07/2019

Reg. gen. 676 - Reg. part. 79

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 risulta esser sprovvisto di licenza edilizia. Da ricerche effettuate l'immobile risulta esser edificato in data antecedente al 1967. Pertanto risulterà necessario dimostrare mediante perizia giurata la preesistenza dell'immobile. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Comunale, l'immobile comunque risultava realizzato in data antecedente al '67. All'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Condono, risultano esser presenti domande di sanatoria ai sensi della LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto risulterà necessario integrare la pratica in ogni allegato al fine di definire la posizione Edilizia.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3

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 affaccia a nord affaccia sul B.C.N.C. ad est B.N.C.N. in direzione via di Casale e strada di accesso fg. 54 part. 1355, ad ovest con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	119,92 mq	135,50 mq	1	135,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,50 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	135,50 mq	



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta già diviso in due porzioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1998 al 07/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 447, Sub. 503 Categoria C1 Cl.4, Cons. 132 Rendita € 2.072,44 Piano T
Dal 07/07/2005 al 11/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 447, Sub. 503 Categoria C1 Cl.4, Cons. 132 Rendita € 2.072,44 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	447	503		C1	4		132 mq	2072,44 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa destinazione d'uso con quanto riportato in visura. Inoltre si precisa che non risulta esser presente agli atti la planimetria catastale.



PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, pur avendo un singolo subalterno, risulta diviso in due locali accessibili separatamente. L'immobile risulta esser utilizzato come magazzino e risulta avere le prerogative di un magazzino a differenza di quanto riportato in catasto.

PATTI

Non ci sono patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile verte in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile ha accesso dalla particella 1355 del fg. 54 comune ad altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Non ispezionabili;

Str. verticali: Dalla conformazione l'immobili risulta apparentemente realizzato con strutture in c.a.

Solai: Non ispezionabili;

Copertura: A falde inclinate

Manto di copertura: In tegole di cotto;

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: Mattonelle di gres ed in parte cemento stampato.

Infissi esterni ed interni: Infissi in ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico esterno. Non si è presa visione di altri impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'immobile risulta essere adibito a magazzino.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/06/1992 al 07/07/2005	**** Omissis ****	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/06/1992		2086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2005	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI VELLETRI	19/05/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRIBUNALE DI VELLETRI	19/05/2005	4441	2882
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a VELLETRI il 02/11/2006
 Reg. gen. 6846 - Reg. part. 1424
 Importo: € 80.422,82
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a TRIBUNALE DI LATINA il 20/10/2009
 Reg. gen. 5593 - Reg. part. 894

Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 19/07/2005
Reg. gen. 4441 - Reg. part. 2882
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRIBUNALE DI VELLETRI il 18/01/2023
Reg. gen. 260 - Reg. part. 173

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta esser sprovvisto di licenza edilizia. All'interno del fascicolo depositato presso l'Ufficio Condono, risultano esser presenti domande di sanatoria ai sensi della LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto risulterà necessario integrare la pratica in ogni allegato al fine di definire la posizione Edilizia. Inoltre sarà necessario definire la destinazione d'uso in quanto a detta dello scrivente non risultano rispettate le prerogative imposta dal D.M. del 05 Luglio 1975.

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.



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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1
Fabbricato catastalmente indenticato come abitazione di tipo popolare, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.000,00
Per la stima dell'immobile oggetto di CTU si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Nella scelta del costo/mq per il più probabile valore di mercato si sono presi in considerazione molteplici aspetti tra cui la vetustà dell'immobile e lo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1	106,24 mq	1.091,87 €/mq	€ 116.000,27	100,00%	€ 116.000,00
Valore di stima:					€ 116.000,00



Valore di stima: € 116.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione domanda di condono (quota 1/4)	2300,00	€
Ripristino per realizzazione manufatto esterno retrostante i lotti 1, 2,3 (quota 1/3 condivisa tra i lotti 1-2-3)	2100,00	€

Valore finale di stima: € 111.600,00

Per la definizione della domanda di condono si è deciso di ripartire la quota in parti uguali per ogni lotto oggetto di CTU, essendo la domanda una ed unica per tutti i lotti.

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato; b) metodo analitico, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore del valore.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T
Fabbricato catastalmente indenticato come laboratorio per arti e mestieri, sito in Lariano (RM) Piazza Centogocce,7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.000,44
Per la stima dell'immobile oggetto di CTU si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Nella scelta del costo/mq per il più probabile valore di mercato si sono presi in considerazione molteplici aspetti tra cui la vetustà dell'immobile e lo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T	59,74 mq	786,75 €/mq	€ 47.000,44	100,00%	€ 47.000,44
Valore di stima:					€ 47.000,44

Valore di stima: € 47.000,44



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione domanda di condono (quota 1/4)	2300,00	€
Variazione catastale	500,00	€
Ripristino per realizzazione manufatto esterno retrostante i lotti 1, 2,3 (quota 1/3 condivisa tra i lotti 1-2-3)	2100,00	€

Valore finale di stima: € 42.100,00

Per la definizione della domanda di condono si è deciso di ripartire la quota in parti uguali per ogni lotto oggetto di CTU, essendo la domanda una ed unica per tutti i lotti.

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato; b) metodo analitico, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore del valore.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T
Fabbricato catastalmente indenticato come magazzino e locale di deposito, sito in Lariano (RM) Via di Casale, 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 33.750,00
Per la stima dell'immobile oggetto di CTU si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Nella scelta del costo/mq per il più probabile valore di mercato si sono presi in considerazione molteplici aspetti tra cui la vetustà dell'immobile e lo stato conservativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 3 - Magazzino Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T	37,50 mq	900,00 €/mq	€ 33.750,00	100,00%	€ 33.750,00
Valore di stima:					€ 33.750,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima: € 33.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione domanda di condono (quota pari 1/4 del totale)	2300,00	€
Ripristino per realizzazione manufatto esterno retrostante i lotti 1, 2,3 (quota 1/3 condivisa tra i lotti 1-2-3)	2100,00	€

Valore finale di stima: € 29.350,00

Per la definizione della domanda di condono si è deciso di ripartire la quota in parti uguali per ogni lotto oggetto di CTU, essendo la domanda una ed unica per tutti i lotti.

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato; b) metodo analitico, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore del valore.

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3
 Fabbricato catastalmente indentificato come negozio e bottega, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 3.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 447, Sub. 503, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 121.950,00
 Per la stima dell'immobile oggetto di CTU si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Nella scelta del costo/mq per il più probabile valore di mercato si sono presi in considerazione molteplici aspetti tra cui la vetustà dell'immobile e lo stato conservativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Negozio Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3	135,50 mq	900,00 €/mq	€ 121.950,00	100,00%	€ 121.950,00
				Valore di stima:	€ 121.950,00

Valore di stima: € 121.950,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Definizione condono (quota pari 1/4)	2300,00	€
Mancanza dei requisiti D.M. 75 per destinazione dichiarata planimetria Locale commerciale	30,00	%

Valore finale di stima: € 83.065,00

Per la definizione della domanda di condono si è deciso di ripartire la quota in parti uguali per ogni lotto oggetto di CTU, essendo la domanda una ed unica per tutti i lotti.

Il criterio di stima adottato per la valutazione in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili e cioè del loro valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche estrinseche di ciascuno quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; 2) delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione; igienicità, la funzionalità ecc; 3) dall'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso agenzie immobiliari in loco, sia nelle Sezioni Esecutive del Tribunale di Velletri, oltre che verificati presso l'osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio. Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando i due seguenti metodi: a) metodo sintetico in base al parametro metro quadrato; b) metodo analitico, per capitalizzazione del Reddito; che fornisce un utile controllo del valore del valore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che tutti i lotti sono sprovvisti di Titolo Edilizio. Nella parte retrostante ai lotti 1-2-3 risulta esser presente una vecchia grotta, ma va altresì segnalato che sono stati realizzati abusi e pertanto sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi. Per i lotti risulta esser presente una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, ma la stessa risulta sprovvista della documentazione necessaria al rilascio. Infine si segnala che per l'immobile di cui al lotto n. 4, risulta assente la planimetria catastale e che il subalterno è indicato come negozio. Il sottoscritto ritiene che lo stesso non soddisfi requisiti necessari per l'ottenimento di tale destinazione d'uso. A conferma di ciò, in loco, tale locale risulta utilizzato come magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Velletri, li 21/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Centorrino Antonio

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione condono edilizio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1
Fabbricato catastalmente indenticato come abitazione di tipo popolare, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

Prezzo base d'asta: € 111.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T
Fabbricato catastalmente indenticato come laboratorio per arti e mestieri, sito in Lariano (RM) Piazza Centogocce,7
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

Prezzo base d'asta: € 42.100,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T
Fabbricato catastalmente indenticato come magazzino e locale di deposito, sito in Lariano (RM) Via di Casale, 6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

Prezzo base d'asta: € 29.350,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3
Fabbricato catastalmente indenticato come negozio e bottega, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 447, Sub. 503, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona D1 (edilizia residenziale di iniziativa privata).

Prezzo base d'asta: € 83.065,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 18/2023 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 7, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 503, Categoria A4	Superficie	106,24 mq
Stato conservativo:	All'interno dell'immobile residenziale si è presa visione di importanti efflorescenze dovute ad infiltrazioni e distaccamenti di intonaco. In generale l'immobile presenta un mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato catastalmente indentificato come abitazione di tipo popolare, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 7		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.100,00

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Piazza Cento Gocce, 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 502, Categoria C3	Superficie	59,74 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta esser mediocre.		
Descrizione:	Fabbricato catastalmente indentificato come laboratorio per arti e mestieri, sito in Lariano (RM) Piazza Centogocce,7		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta esser utilizzato per la preparazione di prodotti a base di farina dall'esecutata e verosimilmente dal marito non presente al momento del sopralluogo.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.350,00



Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via di Casale, 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 1356, Sub. 501, Categoria C2	Superficie	37,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta esser mediocre.		
Descrizione:	Fabbricato catastalmente indentificato come magazzino e locale di deposito, sito in Lariano (RM) Via di Casale, 6.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta storicamente utilizzato per la vendita di prodotti da forno. Tale vendite viene effettuata dall'esecutata e coniuge.		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.065,00

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Piazza Centogocce, 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 447, Sub. 503, Categoria C1	Superficie	135,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile verte in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato catastalmente indentificato come negozio e bottega, sito in Lariano (RM) Piazza Cento Gocce, 3.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

