

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



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	4
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2021 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO



All'udienza del 13/10/2021, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2021 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 Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, piano T-1

DESCRIZIONE

Abitazione indipendente composta da piano terra e piano primo con annesso magazzino al piano terra il tutto riportato rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 10 particella 58 sub 2 categoria A/2 classe 2 Vani 6,5 superficie catastale mq. 147 R.C. €. 704,96 e foglio 10 particella 58 sub 3 categoria C/2 classe 7 mq. 32 R.C. €. 145,43 in ditta a **** Omissis **** Proprietaria 1/1.

L'abitazione è composta da soggiorno di mq. 43,10 bagno di mq. 9,55 cucina realizzata con cambio di destinazione d'uso senza titoli al posto del magazzino di mq. 31,40 portico di mq. 36,10 ed altro piccolo portico di mq. 5,90. sempre al piano terra sono stati realizzati due nuovi magazzini di mq. 21,30 e di mq. 7.30 con h= ml. 2,00 il tutto in assenza delle prescritte autorizzazioni.

Sempre al piano terra vi è una scala interna posta nel soggiorno che porta al piano primo composto da disimpegno di mq. 7,45, bagno di mq. 4,18, letto 1 di mq. 11,30, letto 2 di mq. 13,30, letto 3 di mq. 15,20, con due terrazzi a livello uno di mq. 33,10, e l'altro di mq. 19,25. il tutto per una superficie Utile Abitabile di mq. 104,08 ed un Superficie Non Residenziale di mq. 64,50 con annessa area a giardino di mq. 1.173 derivante dalla fusione delle particelle 106,113,240,241 soppresse ed accorpate alla particella 58 del foglio 10.

Tale situazione introdotta in atti a seguito lavorazione il Tipo mappale del 1988 con Istanza all'Agenzia del territorio protocollo 440782 del 09/12/2021.

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 Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, 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.



Da quanto emerge dalla Relazione preliminare del Notaio Carlo Pennazzi Catalani la procedura appare regolare.

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 confina con distacco Via Acqua Felice, particella 94, particella 120, particella 239, salvi altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,08 mq	121,50 mq	1,00	121,50 mq	2,75 m	T-1
Terrazza	52,35 mq	52,35 mq	0,15	7,85 mq	0,00 m	1
portici	36,45 mq	36,45 mq	0,40	14,58 mq	2,75 m	T
Magazzino	30,64 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	2,45 m	T
Giardino 1/5 superficie totale lotto poichè supera i mq. 1000	1173,00 mq	223,00 mq	0,10	22,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				172,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 20/12/1982 al 31/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 58 Qualità F.R. Superficie (ha are ca) 00.00,60
Dal 31/08/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 145,43 Piano T
Dal 31/08/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 31/08/1988 al 14/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 10, Part. 58, Sub. 3 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.11,73
Dal 20/12/1990 al 31/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 20/12/1990 al 31/08/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 145,43 Piano T
Dal 20/12/1990 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 704,96 Piano T-1
Dal 20/12/1990 al 15/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 145,43 Piano T
Dal 15/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 3 Categoria C2 Cl.7, Cons. 32 Superficie catastale 32 mq Rendita € 145,43 Piano T
Dal 15/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 58, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 147 mq



		Rendita € 704,96 Piano T-1
--	--	-------------------------------



SI PRECISA CHE LA PARTICELLA 58 A SEGUITO DI TIPO MAPPALE COMPRENDE LE PARTICELLE 106,113,240,241

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	58	2		A2	2	6,5	147 mq	704,96 €	T-1	
	10	58	3		C2	7	32	32 mq	145,43 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	58				E.U.		00.11,73 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità derivanti dalla mancata lavorazione del tipo mappale con il quale veniva inserita la nuova sagoma del fabbricato ho provveduto ad inoltrare istanza all'Agenzia del Territorio per la sua lavorazione.

PRECISAZIONI

Si precisa che dall'atto di provenienza è stato dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967 mentre a seguito di accesso agli atti sono risultate le pratiche edilizie riportate nel capitolo Regolarità Edilizia.

STATO CONSERVATIVO



Le rifiniture interne sono del tipo medio infatti i pavimenti sono in monocottura, le pareti tinteggiate, mentre il vano w.c. ed il vano cucina risultano rivestiti con maioliche, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata, gli infissi interni sono in legno con grate in ferro mentre quelli esterni sono del tipo a sportelloni in legno, l'appartamento ha impianto termico autonomo con caldaia del tipo SIMAT, gli impianti idrico ed termo-elettrico da quanto potuto accertare visivamente risultano a norma della legge 46/90, il vano scala che dal piano terra porta al piano primo è rifinito con gradi e sottogradi in legno. l'immobile ha un terreno esclusivo sistemato a giardino con piante ornamentali. il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica. Si precisa che per quanto riguarda i servizi l'allaccio per lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante impianto di depurazione del consorzio, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo condominiale posto nella proprietà Pavoni Claudio.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio consistono in un Pozzo artesiano che serve più immobili compreso quello oggetto di pignoramento ove ognuno ha la sua pompa di attingimento.

Anche lo scarico in fogna, costituito da depuratore, risulta essere in comune con le abitazioni circostanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

da quanto potuto accertare non vi sono servitù livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio di civile abitazione realizzato con pratica edilizia n°925 per il quale fu rilasciata Concessione Edilizia n° 2588 in data 16/07/1980, successivamente a seguito di difformità per ampliamento è stata presentata Domanda di Sanatoria Edilizia Legge 47/85 per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 80 del 10/10/2007.

Dall'esame dell'atto di proprietà è stato dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1967, mentre risultano le pratiche edilizie sopra riportate.

L'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Le fondazioni dell'immobile sono state realizzate del tipo continue con scaglioni di tufo e malta con cordolo in sommità, mentre la struttura portante è stata realizzata in blocchetti di tufo con cordoli di coronazione all'innesto dei solai. I solai sono in latero-cemento mentre le strutture in ampliamento sono state realizzate in c.a. (portico) la copertura risulta parte a terrazzo e parte a tetto con manto di copertura a tegole marsigliesi, le facciate esterne risultano tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento dell'accesso unitamente alla esecutata sul posto ha trovato presenti e occupanti senza titolo i Sig.ri **** Omissis ****genitori della esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 20/05/1982 al 31/08/1988	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIOTOLA	20/05/1982	516	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/05/1982	12632	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA 2					
Dal 20/05/1982 al 31/08/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIOTOLA	20/05/1982	815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	01/06/1982	12632	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ROMA 2					
Dal 20/05/1982 al 31/08/1988	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CIOTOLA	20/05/1982	815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/05/1982	12632	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
ROMA 2					
Dal 31/08/1988 al 15/04/2008	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/08/1988		
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/08/1988 al 23/04/2008	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICONGIUNGIMENTO USUFRUTTO	20/05/1982	815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2			
Dal 15/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA	15/04/2008	42325	258405
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/04/2008	24841	13729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 2			

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 23/04/2008
Reg. gen. 24842 - Reg. part. 5409
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Interessi: € 480.000,00
Percentuale interessi: 5,76 %
Rogante: PRIVITERA
Data: 15/04/2008
N° repertorio: 42326
N° raccolta: 25841

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 23/09/2021
Reg. gen. 51030 - Reg. part. 36860
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE IN BASE AL P.R.G. DEL COMUNE DI MONTECOMPATRI RICADE IN ZONA E AGRICOLA DI PROTEZIONE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato in parte con Pretica Edilizia n° 925/1980 con rilascio di Concessione Edilizia n° 2588, successivamente a seguito di ampliamenti in assenza delle prescritte Autorizzazioni Comunali è stata presentata Domanda di sanatoria Edilizia in base alla Legge 47/85 definita il 10/10/2007 con rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n° 80 del 22/10/2007 pratica edilizia n° 927 protocollo 20590.



Da quanto accertato in sede di accesso risultano ampliamenti successivi in assenza delle prescritte Autorizzazioni consistenti in realizzazione di un magazzino delle dimensioni 4,95 X 4,80 mq. 23,76 ed altro magazzino delle dimensioni ml. 1,70 X 4,05 mq. 6,88 ed un portico di mq. 5,90; tali manufatti non hanno possibilità di sanatoria, pertanto dovranno essere demoliti per ripristinare i luoghi come da autorizzazioni. Si precisa inoltre che il magazzino al piano terra è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso in assenza di autorizzazione, da magazzino a cucina.

L'importo per ripristinare i luoghi mediante demolizione e ripristino cucina come da autorizzazione è stato stimato in €. 21.000,00 che verranno detratti dalla stima.

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.

Come sopra accennato non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto approvato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli o oneri condominiali ad eccezione della fornitura dell'acqua attraverso il pozzo condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, piano T-1

Abitazione indipendente composta da piano terra e piano primo con annesso magazzino al piano terra il tutto riportato rispettivamente in catasto fabbricati al foglio 10 particella 58 sub 2 categoria A/2 classe 2 Vani 6,5 superficie catastale mq. 147 R.C. €. 704,96 e foglio 10 particella 58 sub 3 categoria C/2 classe 7 mq. 32 R.C. €. 145,43 in ditta a Sorgente Daniela nata a Roma il 07/06/1988 C.F. SRGDNL88H47H501H Proprietaria 1/1.

L'abitazione è composta da soggiorno di mq. 43,10 bagno di mq. 9,55 cucina realizzata con cambio di destinazione d'uso senza titoli al posto del magazzino di mq. 31,40 portico di mq. 36,10 ed altro piccolo portico di mq. 5,90. sempre al piano terra sono stati realizzati due nuovi magazzini di mq. 21,30 e di mq. 7,30 con h= ml. 2,00 il tutto in assenza delle prescritte autorizzazioni.



Sempre al piano terra vi è una scala interna posta nel soggiorno che porta al piano primo composto da disimpegno di mq. 7,45, bagno di mq. 4,18, letto 1 di mq. 11,30, letto 2 di mq. 13,30, letto 3 di mq. 15,20, con due terrazzi a livello uno di mq. 33,10, e l'altro di mq. 19,25. il tutto per una superficie Utile Abitabile di mq. 104,08 ed un Superficie Non Residenziale di mq. 64,50 con annessa area a giardino di mq. 1.173 derivante dalla fusione delle particelle 106,113,240,241 soppresse ed accorpate alla particella 58 del foglio 10.

Tale situazione introdotta in atti a seguito lavorazione il Tipo mappale del 1988 con Istanza all'Agenzia del territorio protocollo 440782 del 09/12/2021.L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 207.841,00

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.

Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una **Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti**, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una **Stima per parametri tecnici**, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

STIMA ANALITICA

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto di tutte le problematiche sopra descritte consistenti in ripristino dei luoghi, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:

Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 7.200,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 2% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 4.320,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a **€. 216.000,00**

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

Tenendo presente che detto immobile è situato nella periferia del Comune di Monte Compatri a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.050,00 e €. 1.500,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, al fatto che le utenze sono condominiali non avendo fornitura di acqua ACEA e smaltimento acque reflue, e inoltre che occorre sistemare le incongruenze riscontrate si può assegnare un valore al mq. di €. 1.500,00 Superficie ragguagliata **Mq. 172,63** Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di **€. 241.682,00**

A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile **valore di mercato dell'immobile che sarà di €. 228.841,00** a cui vanno detratti €. 21.000,00 per ripristino incongruenze viene stimato per il **prezzo a Base D'Asta di €. 207.841,00** (diconsi euro Duecentosettemilaottocentoquarantuno/00).

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Valore di stima del bene: €. 207.841,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, piano T-1	172,63 mq	1.325,00 €/mq	€ 228.841	100,00%	€ 228.841,00
				Valore di stima:	€ 228.841,00

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 28/12/2021



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andreoli Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Compravendita
- ✓ Concessione edilizia - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
- ✓ Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO CON ISTANZA
- ✓ Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati
- ✓ Altri allegati - ISTANZA LAVORAZIONE TIPO MAPPALE N 440782



- ✓ Altri allegati - GRAFICO DI PROGETTO
- ✓ Altri allegati - RILIEVO STATO ATTUALE
- ✓ Altri allegati - VISURE IPORECARIE
- ✓ Altri allegati - RICHIESTA CAMBIO TOPONOMASTICA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, piano T-1
Abitazione indipendente composta da piano terra e piano primo con annesso magazzini al piano terra il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 10 particella 58 sub 2 l'appartamento categoria A/2 classe 2 Vani 6,5 superficie catastale mq. 147 R.C. €. 704,96 e foglio 10 particella 58 sub 3 categoria C/2 classe 7 mq. 32 R.C. €. 145,43 in ditta a Sorgente Daniela nata a Roma il 07/06/1988 C.F. SRGDNL88H47H501H Proprietaria 1/1. L'abitazione è composta da soggiorno di mq. 43,10 bagno di mq. 9,55 cucina realizzata con cambio di destinazione d'uso senza titoli al posto del magazzino di mq. 31,40 portico di mq. 36,10 ed altro piccolo portico di mq. 5,90. sempre al piano terra è stato realizzato un nuovo magazzino di mq. 21,30 e magazzino di mq. 7,30 con h= ml. 2,00 il tutto in assenza delle prescritte autorizzazioni, scala interna posta nel soggiorno che porta al piano primo composto da disimpegno di mq. 7,45, bagno di mq. 4,18, letto 1 di mq. 11,30, letto 2 di mq. 13,30, letto 3 di mq. 15,20, con due terrazzi a livello uno di mq. 33,10, e l'altro di mq. 19,25. il tutto per una superficie Utile Abitabile di mq. ed un Superficie Non Residenziale di mq. con annessa area a giardino di mq. 1.173 derivante dalla fusione delle particelle 106,113,240,241 soppresse ed accorpate alla particella 58 del foglio 10. Tale situazione non ancora in atti poichè non risulta lavorato il Tipo mappale del 1988 pertanto ho provveduto ad inoltrare Istanza all'Agenzia del territorio per la sua lavorazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 58, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 58, Sub. 3, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 58, Qualità E.U.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile in base al P.R.G. del comune di Monte Compatri ricade in zona e agricola di protezione

Valore di stima del bene: € 207.841,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2021 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - via Acqua Felice 1016, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 58, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 58, Sub. 3, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 58, Qualità E.U.	Superficie	175,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso è risultato in buone condizioni		
Descrizione:	Abitazione indipendente composta da piano terra e piano primo con annesso magazzini al piano terra il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 10 particella 58 sub 2 l'appartamento categoria A/2 classe 2 Vani 6,5 superficie catastale mq. 147 R.C. €. 704,96 e foglio 10 particella 58 sub 3 categoria C/2 classe 7 mq. 32 R.C. €. 145,43 in ditta a Sorgente Daniela nata a Roma il 07/06/1988 C.F. SRGDNL88H47H501H Proprietaria 1/1. L'abitazione è composta da soggiorno di mq. 43,10 bagno di mq. 9,55 cucina realizzata con cambio di destinazione d'uso senza titoli al posto del magazzino di mq. 31,40 portico di mq. 36,10 ed altro piccolo portico di mq. 5,90. sempre al piano terra è stato realizzato un nuovo magazzino di mq. 21,30 e magazzino di mq. 7,30 con h= ml. 2,00 il tutto in assenza delle prescritte autorizzazioni, scala interna posta nel soggiorno che porta al piano primo composto da disimpegno di mq. 7,45, bagno di mq. 4,18, letto 1 di mq. 11,30, letto 2 di mq. 13,30, letto 3 di mq. 15,20, con due terrazzi a livello uno di mq. 33,10, e l'altro di mq. 19,25. il tutto per una superficie ragguagliata di mq. 172,63 con annessa area a giardino di mq. 1.173 derivante dalla fusione delle particelle 106,113,240,241 soppresse ed accorpate alla particella 58 del foglio 10. Tale situazione a seguito della lavorazione del Tipo mappale del 1988 a seguito di Istanza all'Agenzia del territorio per la sua lavorazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 23/04/2008
Reg. gen. 24842 - Reg. part. 5409
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 240.000,00
Interessi: € 480.000,00
Percentuale interessi: 5,76 %
Rogante: PRIVITERA
Data: 15/04/2008
N° repertorio: 42326
N° raccolta: 25841

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA 2 il 23/09/2021
Reg. gen. 51030 - Reg. part. 36860
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

