
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Follaro Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 294/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico.....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 294/2014 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 232.200,00.....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 15/06/2015, il sottoscritto Arch. Follaro Riccardo, con studio in Via Anagnina, 461 - 00118 - Roma (RM), email r.follaro@awn.it, PEC r.follaro@pec.archrm.it, Tel. 06 7235046, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale, composto da soggiorno/pranzo, due camere, studiolo, disimpegno e bagno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, così come indicato nella Relazione preliminare redatta dall'Avv. Carolina Mammucari.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala, zona condominiale per due lati, intercapedine, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	3,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				86,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/1979 al 10/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 359, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale mq 86 Piano S2
Dal 11/01/1989 al 13/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 359, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale mq 86 Rendita € 336,99 Piano S2
Dal 14/04/2004 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 359, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano S2
Dal 06/07/2005 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 359, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale mq 86 Rendita € 336,99 Piano S2

Dal 09/11/2015 al 26/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 359, Sub. 18 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale mq 86 Rendita € 336,99 Piano S2
------------------------------	-------------------	---

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
	23	359	18		A4	2	4,5 vani	mq 86	336,99	S2	

Corrispondenza catastale

I dati indicati nel pignoramento hanno consentito di identificare l'immobile.

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

In visura catastale era indicato il vecchio indirizzo "Via dei Lauri n. 9", ma attualmente l'indirizzo corretto è "Via Santa Maria Ausiliatrice n. 9", così come riportato anche nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione; a tal proposito lo scrivente CTU ha provveduto alla relativa pratica di aggiornamento (Denuncia di Variazione Catastale prot. n. RM0471093 per la variazione della toponomastica).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nelle sue parti interne, si presenta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è parte integrante di un fabbricato condominiale caratterizzato da due corpi scala, un tetto a quattro falde e due terrazze di copertura.

La struttura è in muratura portante.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore rosa con zoccolatura alta in materiale lapideo; gli infissi esterni sono in legno con persiane verniciate di verde; sono presenti alcuni piccoli balconi a sbalzo delimitati da ringhiere metalliche.

Le parti interne dell'immobile pignorato sono caratterizzate da finiture di livello medio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato, Sig. **** Omissis **** (vedi all. n. 1).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCO VENTURA	11/01/1989	118736	15140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			31/01/1989	4446	3185
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
PRIVITERA ANTONINO	14/04/2004			31206	17399
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	16/04/2004			19654	12366
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2005	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA ANTONINO	06/07/2005	34644	19950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/07/2005	46511	26585
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 16/04/2004
Reg. gen. 19655 - Reg. part. 4249
Importo: € 242.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 151.000,00
Rogante: Privitera Antonino
Data: 14/04/2004
N° repertorio: 31207
N° raccolta: 17400
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99
Iscritto a Roma 2 il 06/04/2007
Reg. gen. 28690 - Reg. part. 8108
Quota: 1/2
Importo: € 434.192,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 217.096,00
Rogante:
Data: 26/03/2007
N° repertorio: 178595
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99 e dal D.lgs 193/01
Iscritto a Roma 2 il 19/09/2010
Reg. gen. 53679 - Reg. part. 12780
Quota: 1/2
Importo: € 180.121,50
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 90.060,75
Rogante:
Data: 30/08/2010
N° repertorio: 120186
N° raccolta: 97

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2013
Reg. gen. 44272 - Reg. part. 31668
A favore di **** Omissis ****

- **Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 30/05/2014
Reg. gen. 26220 - Reg. part. 15172
A favore di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante, ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati approvato con D.P.R. n° 988 del 19/12/1967, in "Zone Residenziali Urbane di tipo H1 - Art.35 delle N.T.A. - Nuovi insediamenti del P.R.G. al di fuori del nucleo storico e del vecchio centro".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato è parte integrante di un fabbricato per il quale non è stato possibile reperire negli archivi comunali alcuna pratica edilizia, così come riportato nella risposta che il Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Frascati ha rilasciato allo scrivente C.T.U. a seguito di relativa richiesta di accesso agli atti prot. n. 37907 del 19/07/2017.

Il CTU non ha riscontrato la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile pignorato (vedi all. n. 1) e pertanto ha provveduto alla sua redazione (allegato n. 6).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Alla data del 18 ottobre 2017 gli esecutati risultano in regola con il versamento delle rate condominiali, così come comunicato allo scrivente tramite e-mail dall'Amministratore di condominio.

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. I beni pignorati si possono vendere in un unico lotto, poiché costituiti da un'unica unità immobiliare (appartamento).

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2

Appartamento posto al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale, composto da soggiorno/pranzo, due camere, studiolo, disimpegno e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 359, Sub. 18, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 232.200,00

Per la determinazione del valore normale dell'immobile pignorato, che è lo scopo dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha adottato un metodo sintetico comparativo di stima, applicando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Per definire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima lo scrivente ha preso in esame i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio comparandoli con i prezzi desunti da indagine di mercato di beni simili a quello in oggetto per tipologia, dimensioni, ubicazione, vetustà, qualità delle finiture e stato di conservazione;

si è assunto così un Valore Unitario Commerciale pari a 2700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2	86,00 mq	2.700,00 €/mq	€ 232.200,00	100,00	€ 232.200,00
				Valore di stima:	€ 232.200,00

Valore finale di stima: € 232.200,00

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.

Roma, li 02/11/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Follaro Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- 01 - Verbale di sopralluogo
- 02 - Documentazione fotografica
- 03 - Documentazione catastale
- 04 - Documentazione Urbanistica - Edilizia
- 05 - E-mail Amministratore condominio
- 06 - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2

Appartamento posto al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale, composto da soggiorno/pranzo, due camere, studiolo, disimpegno e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 359, Sub. 18, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte integrante, ricade, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati approvato con D.P.R. n° 988 del 19/12/1967, in "Zone Residenziali Urbane di tipo H1 - Art.35 delle N.T.A. - Nuovi insediamenti del P.R.G. al di fuori del nucleo storico e del vecchio centro".

Prezzo base d'asta: € 232.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 294/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 232.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Santa Maria Ausiliatrice, 9, interno 1, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 359, Sub. 18, Categoria A4	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nelle sue parti interne, si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano secondo sottostrada di un edificio condominiale, composto da soggiorno/pranzo, due camere, studiolo, disimpegno e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		