
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 415/2016 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: _____

contro

Codice fiscale: _____

Nato _____

Codice fiscale: _____

Nato _____



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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 415/2016 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 118.860,00.....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 18/09/2016, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 334 98 16 869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2017 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 Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo in via Alessandro Foligno n. 8 (ex via marcellania n. 3 Ariccia (RM)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. (come dichiarato dal Delegato avv.to Mammucari Carolina.

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: _____
Nato _____
- Codice fiscale: _____
Nato _____

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



CONFINI

L'immobile confina con via Alessandro Foligno per due lati e proprietà foglio 22 particella 203 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	79,24 mq	1,00	79,24 mq	3,20 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				79,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/1984 al 09/01/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 202, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 131,95 Piano Primo
Dal 09/01/2007 al 27/07/2007		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 202, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 131,95 Piano Primo
Dal 27/07/2007 al 08/03/2017		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 202, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 131,95 Piano Primo

I titolari attuali catstali corrispondono con quelli attuali.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	202	3		A4	2	3,5		131,95	Primo	

Corrispondenza catastale

Avendo riscontrato in sede di sopralluogo che l'unità presentava delle difformità di rappresentazione nella planimetria catastale oltre che nella toponomastica, il sottoscritto ha redatto atto di aggiornamento catastale mediante variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della toponomastica in data 27/01/2017 protocollo RM0043476.

La suddetta variazione non ha mutato i dati catastali espressi nell'atto di pignoramento, ad eccezione della via.

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

L'immobile in esame attualmente è occupato dall'esecutato, specificatamente

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

Anche se facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza e articolato in altre unità abitative, non risulta costituito un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano evidenti servitù, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato si trova in stato conservativo buono.

Le caratteristiche costruttive sono:

Esposizione: Nord e nord-est.



Str. verticali: in muratura risalente ante 1940;

Solai: non si potuto rilevare la composizione della struttura non avendo fatto saggi;

Copertura: a tetto a falde;

Manto di copertura: tegole alla romana;

Pareti esterne ed interne: interamente rifinite e tinteggiate;

Pavimentazione interna: monocottura;

Infissi esterni ed interni: a battente in legno,

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ma non sono stati reperite le varie certificazioni di regolare esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con i figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/1984 al 25/12/1991		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio ##Domenico Sciumbata##		13637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	06/07/1984	19580	16776
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/12/1991 al 09/01/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di	06/07/2007	9681	5471



	Roma 2			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/2007 al 27/07/2007	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		09/01/2007		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	18/02/2008	10118	5753
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2007 al 08/03/2017	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio## Minniti Giuseppe##	27/07/2007	9368	4906
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	04/08/2007	63859	32232
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che le due dichiarazioni di successioni sono state garantite da un atto di accettazione dell'eredità, così registrati:

- atto per decesso della _____ atto di Accettazione dell'eredità del 27/07/2007 redatto dal Notaio Minniti Giuseppe rep. 9368 racc.4906 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 04/08/2007 registro particolare 32230 Registro Generale 63857;



- atto per decesso del _____ atto di Accettazione dell'eredità del 27/07/2007 redatto dal Notaio Minniti Giuseppe rep. 9368 racc.4906 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 04/08/2007 registro particolare 32231 Registro Generale 63858;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 08/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007
Reg. gen. 19029 - Reg. part. 63860
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di _____
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2016
Reg. gen. 29955 - Reg. part. 20397
Quota: 1/1
A favore di _____

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ove risiede l'unità oggetto di esame, è ubicato, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1708 del 26/04/1977, nella zona " Centro storico, così normata:

A2 - Fabbricati di valore ambientale

I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia.

Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazione) per le quali è prescritta la



demolizione, ma non la ricostruzione.

Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettare norme anche sulla destinazione d'uso degli immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, dalle informazioni assunte, risulta edificato ante 1940 e privo di progettazione relativa, pertanto non si possono riscontrare eventuali difformità edilizie.

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

Anche se facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza e articolato in altre unità abitative, non risulta costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo
Appartamento posto al piano primo in via Alessandro Foligno n. 8 (ex via marcellania n. 3 Ariccia (RM)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.860,00
Il metodo di stima adottato è quello tramite l'utilizzo dei parametri estimativi forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo	79,24 mq	1.500,00 €/mq	€ 118.860,00	100,00	€ 118.860,00
				Valore di stima:	€ 118.860,00

Valore di stima: € 118.860,00

Valore finale di stima: € 118.860,00

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.

Genzano di Roma, li 09/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paolini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale- visura- atti di aggiornamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2 - Note
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale originaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo
Appartamento posto al piano primo in via Alessandro Foligno n. 8 (ex via marcellania n. 3 Ariccia (RM)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ove risiede l'unità oggetto di esame, è ubicato, secondo il Piano Regolatore Generale approvato con delibera delle Giunta Regionale n. 1708 del 26/04/1977, nella zona " Centro storico, così normata: A2 - Fabbricati di valore ambientale I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia. Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione delle parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazione) per le quali è prescritta la demolizione, ma non la ricostruzione. Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettare norme anche sulla destinazione d'uso degli immobili.

Prezzo base d'asta: € 118.860,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 415/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.860,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - via Alessandro Foligno n. 8 (ex via Marcellania n. 3, scala unica, piano Primo)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 202, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	79,24 mq
Stato conservativo:	L'immobile, alla data del sopralluogo, si trova in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo in via Alessandro Foligno n. 8 (ex via marcellania n. 3 Ariccia (RM)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007
Reg. gen. 19029 - Reg. part. 63860
Quota: 1/1
Importo: € 97.500,00
A favore di

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 23/06/2016
Reg. gen. 29955 - Reg. part. 20397
Quota: 1/1
A favore di

Formalità a carico della procedura

