

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 322/2020 del R.G.E.

promossa da

**PURPLE SPV s.r.l.**

Codice fiscale: 04846340265

Conegliano

contro

~~EROSITO ROSARIO~~

~~Codice fiscale: 0101017752070358~~

IL CTU INCARICATO

Geometra Massimiliano BIAGETTI



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 322/2020 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 108.880,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 10/03/2021, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, 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 Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano terra di maggior fabbricato, composto come segue: ampio soggiorno avente anche funzione d'ingresso all'abitazione in oggetto, una stanza da letto ampia che versa direttamente sul soggiorno pranzo, un primo disimpegno a servizio del w.c. bagno della zona giorno, un disimpegno, una stanza da letto matrimoniale con w.c. bagno interno e una cucina. L'unità immobiliare in oggetto ha area esterna ad uso piazzale in Catasto censita con il subalterno 503. Il lotto di terreno è recintato e vi accede tramite cancello carrabile in ferro.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che l'indirizzo esatto del Bene Immobile in Oggetto è: Via Collemezzo n. 15 e NON Via Colle di Mezzo n. 15 come è così riportato nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello Stesso (Formalità 2395 del 22/09/2020 presso Conservatoria di Velletri), nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale. L'esatto nome della strada è infine errato anche nell'atto di acquisto dell'Esecutato (Atto Notarile del 27 aprile 2011 rep 49581, raccolta 30820 a Rogito Notaio Dottor Antonino Privitera). In Catasto il nome della Strada è esatto, solo non è indicato il civico è riportato solamente "snc".

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

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che l'indirizzo esatto del Bene Immobile in Oggetto è: Via Collemezzo n. 15 e NON Via Colle di Mezzo n. 15 come è così riportato nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello Stesso (Formalità 2395 del 22/09/2020 presso Conservatoria di Velletri), nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale. L'esatto nome della strada è infine errato anche nell'atto di acquisto dell'Esecutato (Atto Notarile del 27 aprile 2011 rep 49581, raccolta 30820 a Rogito Notaio Dottor Antonino Privitera). In Catasto il nome della Strada è esatto, solo non è indicato il civico è riportato solamente "snc".

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, dalla Lettura della Relazione Sulla Documentazione Presente Nel Fascicolo d'Ufficio redatta dall'Avvocato Piercarlo VARESI, dell'Ordine Forense di Velletri, in data 11.03.2021 e debitamente Depositata agli Atti di Causa in data 29.03.2021, riferisce la Completezza della documentazione ex art. 567.

Si allega al Presente elaborato Peritale detta Relazione.

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

In merito al regime patrimoniale dell'Esecutato, il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che dalla Lettura dell'Atto Notarile con cui l'Esecutato è diventato proprietario del Bene Oggetto di Esecuzione Immobiliare, atto a Rogito Notaio Dottor Antonino PRIVITERA Notaio in Roma del 27 aprile 2011 repertorio 49581, raccolta 30820, L'Esecutato appunto risulta essere di stato civile libero. Pertanto trattasi di Bene Personale.

## CONFINI

Il Bene Immobile in Oggetto con la relativa Area di pertinenza, confina con: Via Collemezzo, proprietà di cui al foglio 23 particella 263 subalterno 502 e subalterno 504, proprietà particella 264 e 805 dello stesso foglio 23, infine proprietà particella 903 e 802 sempre del foglio 23, salvo altri e più aggiornati confinanti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,20 mq	143,20 mq	1,00	143,20 mq	2,75 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>143,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>143,20 mq</b>		



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 18/10/2011	██████████, nato a Montelanico il 23/10/1919, Codice Fiscale: ██████████, Proprietà per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 263, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Piano Terra
Dal 18/10/2010 al 27/04/2011	██████████ con sede in Colleferro, Via della Selva n. 81, Codice Fiscale: ██████████	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 263, Sub. 2 Categoria A7, Cons. 5 Piano Terra
Dal 27/04/2011 al 30/03/2021	██████████, nato a Napoli il 28/04/1977, Codice Fiscale: ██████████, Proprietario per 1/1.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 263, Sub. 2 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 387,34 Piano Terra

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che dall'esame della Visura Storica del bene Immobilito in Oggetto, NON risulta la Voltura della Donazione fatta dal Signor ██████████ alla Figlia ██████████, donazione per atto Notaio Giuliano Floridi di Roma rep 2837 del 30/12/1991. Pertanto il dato relativo al periodo indicato per il Signor ██████████ in Catasto **NON E' ESATTO**.

## 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	263	2		A7	1	5	179 mq	387,34 €	Terra	

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce e ribadisce la Lettura della Relazione Sulla Documentazione Presente Nel Fascicolo d'Ufficio redatta dall'Avvocato Piercarlo VARESI, dell'Ordine Forense di Velletri, in data 11.03.2021 e debitamente Depositata agli Atti di Causa in data 29.03.2021, e riferisce pertanto, sulla base di detta Certificazione, la Completezza della documentazione ex art. 567.

Si allega al Presente elaborato Peritale detta Relazione.

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti in data martedì 04 maggio 2021, dopo precedente rinvio causa Quarantena Covid presso gli Uffici Comunale di Montelanico, ha effettuato Giusto Accesso agli Atti del Comune di Montelanico relativamente al Bene Immobilito in Oggetto ed ha estratto copia di Alcuni Documenti riguardanti la Regolarità Edilizia del Bene Immobilito in Oggetto. Detti documenti sono allegati alla presente perizia.

Alcuni importanti documenti Reperiti sono: 1) La domanda di Condoni Edilizio (Mod. 47/85 - R e Mod.



47/85-A Opere ad Uso Residenziale), presentata ai Sensi della Legge 47 del 28 febbraio 1985 al Comune di Montelanico in data 28 marzo 1986, Pratica numero 929; 2) Due bollettini di Pagamento dell'Oblazione; 3) Perizia Giurata a Firma dell'Architetto Michelangelo Bedini dell'Ordine degli Architetti di Roma e Rieti; Disegno Architettonico delle Opere oggetto di condono che è conforme alla planimetria Catastale e allo stato dei luoghi ad eccezione di un piccolo dettaglio. Vale a dire una finestra/punto luce della cucina al soggiorno pranzo. Situazione Sicuramente Trascurabile da un punto di vista urbanistico e catastale. E' comunque proponibile per maggior sicurezza, presentare una pratica CILA Al Comune di Montelanico pagando i relativi diritti di Istruttoria e la Sanzione Amministrativa del Caso.

## PATTI

---

Alla Data del Sopralluogo Tecnico del 19 giugno 2021, ore 10,20 circa, il Bene Immobile in Oggetto risulta essere Occupato dalla Signora ██████████ il tutto, così come mi riferisce ██████████ con un contratto di affitto REGOLARE.

## STATO CONSERVATIVO

---

A parere del sottoscritto CTU, il Bene Immobile in Oggetto è in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Sono stati rilevati diversi segni sul soffitto dell'abitazione degli elementi costruttivi che compongono il soffitto del Bene immobile in Oggetto. Sono da restaurare se possibile gli infissi esterni (sportelli in legno) e si ritiene opportuno anche verificare lo stato di bontà delle finestre.

## PARTI COMUNI

---

In merito alle Parti Comuni il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce come segue: Dalla Lettura dell'articolo 3 dell'atto di acquisto dell'Esecutato, atto a rogito Notaio Dottor Antonino PRIVITERA, repertorio 49581, raccolta 30820, si evince quanto segue: "Le Parti si danno atto che fra le parti comuni è compresa una corte esterna adibita in parte a giardino ed in parte a piazzale; detta corte comune è distinta al Catasto fabbricati del Comune di Montelanico al foglio 23, particella 263, subalterno 1.

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti precisa che ad oggi detta corte comune è stata frazionata sia di fatto che in Catasto. La Corte Comune che a Noi Interessa è ad oggi identificata al NCEU del Comune di Montelanico con foglio 23, particella 263 subalterno 503. Detta Nuova Porzione di Corte è in comune tra sub. 2 oggetto di esecuzione immobiliare e il sub. 4 che non è oggetto di esecuzione immobiliare.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da Accertamenti Effettuati e dalla Lettura dell'Atto di acquisto da Parte dell'Esecutato del Bene Immobile in Oggetto (Atto di Compravendita per Notaio Antonino Privitera del 27 aprile 2011 repertorio 49581, raccolta 30820), risulta che detto Bene immobile risulta libero da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame. Non è presente livello o uso civico.

Secondo i Dettami dei Piani Territoriali Paesaggistici della Regione Lazio, l'area su cui Sorge il Bene immobile in Oggetto ricade in Zona di Paesaggio Agrario di Continuità e NON VI SONO Vincoli Dichiarativi e NON VI SONO Vincoli Ricognitivi.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che dalla lettura della Perizia Giurata depositata agli atti della Pratica di Condono Edilizio n. 929 del 28/03/1986, Perizia Giurata a firma dell'Architetto MICHELANGELO BEDINI dell'Albo degli Architetti di Roma e Rieti con il numero 7572 del 10 novembre 1996 cronologico 5125 della Pretura di Velletri, si apprende che la struttura dell'edificio è mista in C.A. ed acciaio, la copertura è in capriate in ferro. Esternamente il maggior fabbricato è tinteggiato. La porta di accesso è in legno, le porte interne sono anche esse in legno, le persiane sono in ante (sportelli) in legno in un cattivo stato di manutenzione e conservazione, le finestre sono in legno con singolo vetro. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I due w.c. bagni hanno le pareti rivestite in materiale ceramico per una certa altezza e poi intonacati e tinteggiati. Stessa situazione per la cucina, pareti rivestite con materiale ceramico per una certa altezza e poi intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in materiale ceramico.

Da Relazione Tecnica allegata alla Richiesta Permesso di Costruire prot. 3169 del 04/08/2011 a firma del Geometra Alessandro Corsi con Studio in Montelanico si apprende che le strutture portanti verticali sono in muratura mista vale a dire blocchi di tufo, mentre il solaio è in ferro e laterizio. Nell'architettonico allegato a detta pratica Edilizia è rappresentata con esattezza l'attuale stato dei luoghi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Alla Data del Sopralluogo Tecnico del 19 giugno 2021, ore 10,20 circa, il Bene Immobile in Oggetto risulta essere Occupato dalla [REDACTED] il tutto, così come mi riferisce [REDACTED] con un contratto di affitto REGOLARE.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 18/10/2010	[REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: 0	<b>Atto di Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giuliano FLORIDI, Notaio in Roma	30/12/1991	2837	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	29/01/1992	818	694
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 18/10/2010 al 27/04/2011	[REDACTED] de in Colleferro, Via della Selva n. 81, Codice Fiscale: [REDACTED], proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Velletri	18/10/2010	2511	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	22/10/2010	6640	3846
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 27/04/2011 al 30/03/2021	[REDACTED] PRIVITERA Rosario, nato a Napoli il 28 aprile [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Proprietario per l'intero, bene personale Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonino PRIVITERA, Notaio in Roma	27/04/2011	49581	30820
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri	02/05/2011	2408	1573
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Roma 3	27/04/2011	15599	Serie 1T	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 30/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/05/2011  
 Reg. gen. 2409 - Reg. part. 421  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 300.000,00  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 150.000,00  
 Rogante: Notaio Antonino PRIVITERA, Notaio in Roma





Data: 27/04/2011  
N° repertorio: 49582  
N° raccolta: 30821

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 24/05/2017  
Reg. gen. 2128 - Reg. part. 338  
Quota: 1/1  
Importo: € 92.272,36  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 46.136,18  
Rogante: EQUITALIA  
Data: 23/05/2017  
N° repertorio: 2531/4717

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 22/09/2020  
Reg. gen. 3301 - Reg. part. 2395  
Quota: 1/1  
A favore di PURPLE SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che il lotto di terreno dove è ubicato il Bene immobile in Oggetto Ricade in Zona C Espansione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, riferisce che dalla Lettura dell'Atto di Acquisto dell'Esecutato, atto a Rogito del Notaio Dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma del 27 aprile 2011 repertorio 49581, raccolta 30820, all'articolo 8) si apprende che la costruzione del fabbricato di cui fa parte quanto venduto, è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e che per lavori eseguiti successivamente è stata presentata al Comune di Montelanico, Denuncia di Inizio Attività in data 16 novembre 2010, protocollo numero 4910. Da ricerche effettuate presso il Comune di Montelanico emerge che la Pratica DIA menzionata nell'atto di provenienza è in effetti una Pratica CIL (Comunicazione Inizio Lavori) sempre stessa data 16 novembre 2010 e sempre stesso Protocollo 4910 a nome del sig. [REDACTED]. Si allega alla presente detta Pratica CIL.

Sempre da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montelanico è risultato quanto segue:

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti ribadisce che in data martedì 04 maggio 2021, dopo precedente rinvio causa Quarantena Covid presso gli Uffici Comunale di Montelanico, ha effettuato Giusto Accesso agli Atti del Comune di Montelanico relativamente al Bene Immobile in Oggetto ed ha estratto copia di Alcuni Documenti riguardanti la Regolarità Edilizia del Bene Immobile in Oggetto. Detti documenti sono allegati alla presente perizia.



Alcuni importanti documenti Reperiti sono: 1) La domanda di Condono Edilizio (Mod. 47/85 - R e Mod. 47/85-A Opere ad Uso Residenziale), presentata ai Sensi della Legge 47 del 28 febbraio 1985 al Comune di Montelanico in data 28 marzo 1986, Pratica numero 929; 2) Due bollettini di Pagamento dell'Oblazione; 3) Perizia Giurata a Firma dell'Architetto Michelangelo Bedini dell'Ordine degli Architetti di Roma e Rieti; Disegno Architettonico delle Opere oggetto di condono che è conforme alla planimetria Catastale e allo stato dei luoghi ad eccezione di un piccolo dettaglio. Vale a dire una finestra/punto luce della cucina al soggiorno pranzo. Situazione Sicuramente Trascurabile da un punto di vista urbanistico e catastale. E' comunque proponibile per maggior sicurezza, presentare una pratica CILA Al Comune di Montelanico pagando i relativi diritti di Istruttoria e la Sanzione Amministrativa del Caso.

Agli Atti del Comune di Montelanico è presente altresì, una Pratica Edilizia di Richiesta Permesso di Costruire Protocollo 3169, del 04/08/2011 per "Ristrutturazione per il rifacimento tutto il manto di copertura in eternit e la variazione delle altezze di gronda e di colmo per l'adeguamento delle altezze ai fini abitativi. saranno previsti anche lavori di adeguamento sismico."

Si conclude comunque che Da quanto contenuto nel fascicolo di detta Pratica di Condono Edilizio, detto Condono Edilizio è ancora in corso di definizione. Situazione confermata da Comunicazione del Comune di Montelanico a seguito della presentazione della Pratica CIL del 16/11/2010 prot. 4910.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Il sottoscritto CTU, riferisce la NON ESISTENZA di Vincoli ed 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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra  
 Appartamento posto al piano terra di maggior fabbricato, composto come segue: ampio soggiorno avente anche funzione d'ingresso all'abitazione in oggetto, una stanza da letto ampia che versa direttamente sul soggiorno pranzo, un primo disimpegno a servizio del w.c. bagno della zona giorno, un disimpegno, una stanza da letto matrimoniale con w.c. bagno interno e una cucina. L'unità immobiliare in oggetto ha area esterna ad uso piazzale in Catasto censita con il subalterno 503. Il lotto di terreno è recintato e vi accede tramite cancello carrabile in ferro. Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che l'indirizzo esatto del Bene Immobile in Oggetto è: Via Collemezzo n. 15 e NON Via Colle di Mezzo n. 15 come è così riportato nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello Stesso (Formalità 2395 del 22/09/2020 presso Conservatoria di Velletri), nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale. L'esatto nome della strada è infine errato anche nell'atto di acquisto dell'Esecutato (Atto Notarile del 27 aprile 2011 rep 49581, raccolta 30820 a Rogito Notaio Dottor Antonino Privitera). In Catasto il nome della Strada è esatto, solo non è indicato il civico è riportato solamente "snc".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 128.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra	143,20 mq	900,00 €/mq	€ 128.880,00	100,00%	€ 128.880,00
Valore di stima:					€ 128.880,00

Valore di stima: € 128.880,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro vedi Nota	20000,00	€

**Valore finale di stima: € 108.880,00**



A parere del sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, è GIUSTO DETRARRE FORFETTARIAMENTE l'importo di € 15.000,00 visto lo stato di manutenzione delle finestre e delle persiane in legno che devono essere sostituite, e visto lo stato della pratica di condono edilizio che, come rilevato in sede di accesso agli atti, deve essere ancora perfezionata.

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.

Valmontone, li 24/06/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Biagetti Massimiliano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Estratto di mappa, Elaborato Planimetrico, visure storiche e planimetria abitazione
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Domande di sanatoria, pratica CIL, Permesso a Costruire
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Provenienza e Nota di Trascrizione
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra  
Appartamento posto al piano terra di maggior fabbricato, composto come segue: ampio soggiorno avente anche funzione d'ingresso all'abitazione in oggetto, una stanza da letto ampia che versa direttamente sul soggiorno pranzo, un primo disimpegno a servizio del w.c. bagno della zona giorno, un disimpegno, una stanza da letto matrimoniale con w.c. bagno interno e una cucina. L'unità immobiliare in oggetto ha area esterna ad uso piazzale in Catasto censita con il subalterno 503. Il lotto di terreno e recintato e vi accede tramite cancello carrabile in ferro. Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che l'indirizzo esatto del Bene Immobile in Oggetto è: Via Collemezzo n. 15 e NON Via Colle di Mezzo n. 15 come è così riportato nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello Stesso (Formalità 2395 del 22/09/2020 presso Conservatoria di Velletri), nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale. L'esatto nome della strada è infine errato anche nell'atto di acquisto dell'Esecutato (Atto Notarile del 27 aprile 2011 rep 49581, raccolta 30820 a Rogito Notaio Dottor Antonino Privitera). In Catasto il nome della Strada è esatto, solo non è indicato il civico è 

riportato	solamente	"snc".
-----------	-----------	--------

 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti riferisce che il lotto di terreno dove è ubicato il Bene immobile in Oggetto Ricade in Zona C Espansione.

**Prezzo base d'asta: € 108.880,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 322/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.880,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montelanico (RM) - Via Collemezzo n. 15, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	143,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	A parere del sottoscritto CTU, il Bene Immobile in Oggetto è in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Sono stati rilevati diversi segni sul soffitto dell'abitazione degli elementi costruttivi che compongono il soffitto del Bene immobile in Oggetto. Sono da restaurare se possibile gli infissi esterni (sportelli in legno) e si ritiene opportuno anche verificare lo stato di bontà delle finestre.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano terra di maggior fabbricato, composto come segue: ampio soggiorno avente anche funzione d'ingresso all'abitazione in oggetto, una stanza da letto ampia che versa direttamente sul soggiorno pranzo, un primo disimpegno a servizio del w.c. bagno della zona giorno, un disimpegno, una stanza da letto matrimoniale con w.c. bagno interno e una cucina. L'unità immobiliare in oggetto ha area esterna ad uso piazzale in Catasto censita con il subalterno 503. Il lotto di terreno è recintato e vi accede tramite cancello carrabile in ferro. Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti riferisce che l'indirizzo esatto del Bene Immobile in Oggetto è: Via Collemezzo n. 15 e NON Via Colle di Mezzo n. 15 come è così riportato nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione dello Stesso (Formalità 2395 del 22/09/2020 presso Conservatoria di Velletri), nella Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale. L'esatto nome della strada è infine errato anche nell'atto di acquisto dell'Esecutato (Atto Notarile del 27 aprile 2011 rep 49581, raccolta 30820 a Rogito Notaio Dottor Antonino Privitera). In Catasto il nome della Strada è esatto, solo non è indicato il civico è riportato solamente "snc".		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari il 02/05/2011  
Reg. gen. 2409 - Reg. part. 421  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Antonino PRIVITERA, Notaio in Roma  
Data: 27/04/2011  
N° repertorio: 49582  
N° raccolta: 30821
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 24/05/2017  
Reg. gen. 2128 - Reg. part. 338  
Quota: 1/1  
Importo: € 92.272,36  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 46.136,18  
Rogante: EQUITALIA  
Data: 23/05/2017  
N° repertorio: 2531/4717

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 22/09/2020  
Reg. gen. 3301 - Reg. part. 2395  
Quota: 1/1  
A favore di PURPLE SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]

