
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Orlandi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	9

Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.681,00	21

INCARICO

All'udienza del 05/08/2022, il sottoscritto Arch. Orlandi Francesco, con studio in Via Malatesta, 80 - 00049 - Velletri (RM), email francesco.orlandi@yahoo.it;francesco.orlandi1949@gmail.com, PEC francesco.orlandi@pec.archrm.it, Tel. 328 6955279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/08/2022 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 Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Appartamento sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dal vano scala condominiale oltre che dal giardino, collegato alla strada per mezzo di un cancelletto pedonale, è sito al piano terra e si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno per due camere e due bagni, oltre il giardino esclusivo a livello con terrazzo che circonda l'immobile, il quale comunica con il posto auto esclusivo esterno, che farà parte del bene n°2 del presente lotto.

La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato..

Il sopralluogo congiunto con il custode nominato **** Omissis ****, è stato effettuato in data 03/11/2022 ed al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, per atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Posto auto scoperto sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo di una rampa che si diparte dal cancello carrabile antistante la strada, è sito al piano seminterrato ed è in comunicazione con il bene n°1 (appartamento), per mezzo di una scala esterna.

La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato.

Il sopralluogo congiunto con il custode nominato **** Omissis ****, è stato effettuato in data 03/11/2022 ed al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, per atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Per quanto attiene la documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare rimessa nel fascicolo telematico dall'**** Omissis **** e dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis ****, anch'essa depositata negli atti della procedura telematica.

In particolare si fa notare che l'**** Omissis ****, nella propria relazione, mette in evidenza che va notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c. all'Agenzia delle Entrate/riscossione per l'ipoteca derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo del 06 marzo 2018 ai nn.10425/1590 di formalità presso l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità di Roma 2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Per quanto attiene la documentazione ex art. 567, ci si riporta alla relazione preliminare rimessa nel fascicolo telematico dall'**** Omissis **** e dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis ****, anch'essa depositata negli atti della procedura telematica.

In particolare si fa notare che l'**** Omissis ****, nella propria relazione, mette in evidenza che va notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c. all'Agenzia delle Entrate/riscossione per l'ipoteca derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo del 06 marzo 2018 ai nn.10425/1590 di formalità presso l'Agenzia delle Entrate-Pubblicità di Roma 2.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

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.

Il tutto come meglio risulta dal titolo di provenienza del 08/06/2012 a rogito del Notaio **** Omissis ****, Repertorio n°40480/14296, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 20/06/2012 ai nn.28483/19985 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

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.

Il tutto come meglio risulta dal titolo di provenienza del 08/06/2012 a rogito del Notaio **** Omissis ****, Repertorio n°40480/14296, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 20/06/2012 ai nn.28483/19985 di formalità.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Il bene confina con vano scala, Interno 2, Via lago di Bracciano, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Il bene confina con rampa di ingresso, Interno 3, particella 68, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	76,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	2,80 m	Terra
Terrazzo	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	Terra
Giardino esclusivo	170,00 mq	170,00 mq	0,20	34,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				136,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,50 mq		

Le superficie come indicate, corrispondono a quelle rilevate al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto CTU.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	31,00 mq	31,00 mq	0,30	9,30 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,30 mq		

Le superficie come indicate, corrispondono a quelle rilevate al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto CTU.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Si allega la visura storica catastale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Si allega la visura storica catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	580	7		A2					Terra	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti, corrisponde con lo stato dei luoghi, rilevato al momento dell'accesso eseguito in data 03/11/2022.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	580	24		C6					S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti, corrisponde con lo stato dei luoghi, rilevato al momento dell'accesso eseguito in data 03/11/2022. Si fa notare che per mero errore materiale, sul pignoramento il bene in esame è descritto come cantina, mentre in realtà è un posto auto scoperto, anche se poi i dati catastali sono inequivocabili ed identificano il bene in oggetto.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

La Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, in virtù di atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

La Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, in virtù di atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la pavimentazione che i muri di recinzione così come il cancello di ingresso all'ara privata destinata a parcheggio auto scoperto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Sono da considerarsi parti comuni, tutti gli elementi strutturali, la copertura, le aree comuni di accesso e manovra, nonché le recinzioni, il vano scala, l'ascensore, lo scarico delle acque meteoriche ed acque reflue, come meglio specificato nel regolamento di condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Sono da considerarsi parti comuni, tutti gli elementi strutturali, la copertura, le aree comuni di accesso e manovra, nonché le recinzioni, il vano scala, l'ascensore, lo scarico delle acque meteoriche ed acque reflue, come meglio specificato nel regolamento di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale composto da diverse unità immobiliari, site ai diversi piani fuori terra oltre a box auto coperti e scoperti, siti al piano seminterrato con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo di un cancello carrabile a due partite.

Esternamente il fabbricato è rivestito in listelli di cortina, con viali di accesso opportunamente pavimentati in porfido, struttura in cemento armato con gronde per la raccolta delle acque meteoriche.

I balconi sono delimitati da parapetti in ferro su tre lati ed il vano scala, compreso l'ascensore risulta in buono stato di conservazione e ben mantenuto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Il posto auto scoperto fa parte di un fabbricato condominiale composto da diverse unità immobiliari, site ai diversi piani fuori terra oltre a box auto coperti e scoperti, siti al piano seminterrato con accesso diretto dalla pubblica via per mezzo di un cancello carrabile a due partite.

Esternamente il fabbricato è rivestito in listelli di cortina, con viali di accesso opportunamente pavimentati in porfido, struttura in cemento armato con gronde per la raccolta delle acque meteoriche.

I balconi sono delimitati da parapetti in ferro su tre lati ed il vano scala, compreso l'ascensore risulta in buono stato di conservazione e ben mantenuto.

Il bene in oggetto in particolare è pavimentato con piastrelle di grès e recintato per tre lati da muri di recinzione dei quali uno da una scala e per il quarto lato da un cancello carrabile, che fornisce accesso allo stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

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

Il sopralluogo congiunto con il custode nominato **** Omissis ****, è stato effettuato in data 03/11/2022 ed al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, per atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

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

Il sopralluogo congiunto con il custode nominato **** Omissis ****, è stato effettuato in data 03/11/2022 ed al momento del sopralluogo era presente la Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie del debitore esecutato Sig. **** Omissis ****, la quale detiene l'immobile in uso esclusivo con i propri figli, per atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Fenoaltea	08/06/2012	40480	14296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/2012	28483	19985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come meglio risulta dal titolo di provenienza del 08/06/2012 a rogito del Notaio **** Omissis ****, Repertorio n°40480/14296, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 20/06/2012 ai nn.28483/19985 di formalità.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Fenoaltea	08/06/2012	40480	14296
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/2012	28483	19985
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il tutto come meglio risulta dal titolo di provenienza del 08/06/2012 a rogito del Notaio **** Omissis ****, Repertorio n°40480/14296, trascritto presso Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 20/06/2012 ai nn.28483/19985 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a / il 15/12/2008
Reg. gen. 75349 - Reg. part. 16786
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Fenoaltea
Data: 12/12/2008
N° repertorio: 37995
N° raccolta: 12986
Note: C'è annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio E. Fenoaltea in data 16/05/2011, ep. 39694/13906 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14/06/2011 ai nn.32112/5891 con il quale ai beni in esame Foglio 11 - P.lla 580 - Subb. 7 e 24, è stata attribuita una quota di mutuo di € 240.000,00 e relativa quota di ipoteca di € 480.000,00.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/05/2022
Reg. gen. 27100 - Reg. part. 19426
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come risulta dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a / il 15/12/2008
Reg. gen. 75349 - Reg. part. 16786
Quota: 1/1
Importo: € 480.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Fenoaltea
Data: 12/12/2008
N° repertorio: 37995
N° raccolta: 12986
Note: C'è annotamento di frazionamento in quota rogato dal Notaio E. Fenoaltea in data 16/05/2011, ep. 39694/13906 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 14/06/2011 ai nn.32112/5891 con il quale ai beni in esame Foglio 11 - P.lla 580 - Subb. 7 e 24, è stata attribuita una quota di mutuo di € 240.000,00 e relativa quota di ipoteca di € 480.000,00.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/05/2022
Reg. gen. 27100 - Reg. part. 19426
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Come risulta dalla relazione notarile e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. **** Omissis ****, entrambe già in atti del fascicolo telematico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 3, PIANO TERRA

In data 09/11/2022, il sottoscritto CTU, ha inviato via Pec formale richiesta di accesso agli atti amministrativi relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in esame.

Contattato dalla responsabile dell'accesso agli atti, il sottoscritto esperto stimatore il 28/11/2022, si è recato presso il Comune di Monte Compatri - Ufficio Tecnico per visionare la documentazione richiesta.

In tale data ha visionato e selezionato la documentazione occorrente al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato esistente.

Solo successivamente, dopo alcuni solleciti, in data 10/01/2023, l'Ufficio Tecnico Comunale, previo pagamento dei diritti ed oneri di copia, ha inviato la documentazione richiesta.

In virtù di quanto potuto osservare e studiare, l'Arch. Francesco Orlandi è in grado di poter affermare che il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n°53 del 09/10/2008 e successiva D.I.A. Prot. 15114 del 20/07/2010 e S.C.I.A. Prot. 26472 del 28/12/2010, per il quale fabbricato in data 17/02/2011 Prot. 3258, è

stato poi richiesto il rilascio del Certificato di agibilità, sulla quale domanda è riassunte in modo compiuto ed in ordine cronologico tutte le fasi di costruzione.

Relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si faccia riferimento al grafico della variante di cui alla S.C.I.A. sopra precisata, ove viene graficizzato sia l'appartamento che il posto auto scoperto, entrambi oggetto del presente procedimento esecutivo.

All'interno della documentazione estratta, si è rilevata la presenza della relazione di fine strutture depositate alla regione Lazio, la comunicazione di inizio lavori, la comunicazione di ultimazione dei lavori, il permesso di Costruire sopra richiamato con il grafico allegato e l'atto d'obbligo di vincolo dell'area al costruendo fabbricato.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, il sottoscritto può affermare che lo stato dei luoghi, sia dell'appartamento che del posto auto scoperto, corrisponde al grafico allegato alla S.C.I.A. Prot. 26472 del 28/12/2010 sopra già descritta.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA LAGO DI BRACCIANO, 86, INTERNO 10, PIANO S1

In data 09/11/2022, il sottoscritto CTU, ha inviato via Pec formale richiesta di accesso agli atti amministrativi relativamente al fabbricato del quale fanno parte i beni in esame.

Contattato dalla responsabile dell'accesso agli atti, il sottoscritto esperto stimatore il 28/11/2022, si è recato presso il Comune di Monte Compatri - Ufficio Tecnico per visionare la documentazione richiesta.

In tale data ha visionato e selezionato la documentazione occorrente al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato esistente.

Solo successivamente, dopo alcuni solleciti, in data 10/01/2023, l'Ufficio Tecnico Comunale, previo pagamento dei diritti ed oneri di copia, ha inviato la documentazione richiesta.

In virtù di quanto potuto osservare e studiare, l'Arch. Francesco Orlandi è in grado di poter affermare che il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n°53 del 09/10/2008 e successiva D.I.A. Prot. 15114 del 20/07/2010 e S.C.I.A. Prot. 26472 del 28/12/2010, per il quale fabbricato in data 17/02/2011 Prot. 3258, è stato poi richiesto il rilascio del Certificato di agibilità, sulla quale domanda è riassunte in modo compiuto ed in ordine cronologico tutte le fasi di costruzione.

Relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, si faccia riferimento al grafico della variante di cui alla S.C.I.A. sopra precisata, ove viene graficizzato sia l'appartamento che il posto auto scoperto, entrambi oggetto del presente procedimento esecutivo.

All'interno della documentazione estratta, si è rilevata la presenza della relazione di fine strutture depositate alla regione Lazio, la comunicazione di inizio lavori, la comunicazione di ultimazione dei lavori, il permesso di Costruire sopra richiamato con il grafico allegato e l'atto d'obbligo di vincolo dell'area al costruendo fabbricato.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, il sottoscritto può affermare che lo stato dei luoghi, sia dell'appartamento che del posto auto scoperto, corrisponde al grafico allegato alla S.C.I.A. Prot. 26472 del 28/12/2010 sopra già descritta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra

Appartamento sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dal vano scala condominiale oltre che dal giardino, collegato alla strada per mezzo di un cancelletto pedonale, è sito al piano terra e si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno per due camere e due bagni, oltre il giardino esclusivo a livello con terrazzo che circonda l'immobile, il quale comunica con il posto auto esclusivo esterno, che farà parte del bene n°2 del presente lotto. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 232.050,00

Per determinare il valore di mercato dell'appartamento oggetto della presente, destinato ad abitazione, sito al piano terra, interno 3, comprendente attualmente un soggiorno, una cucina, due camere, un disimpegno e due bagni, compreso un terrazzo e giardino, tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano n°86. Il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto, sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo, in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona, come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Appartamento ad uso civile abitazione, piano terra, interno 3, sito nel Comune di Monte Compatri (RM), Via Lago di Bracciano n°86, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 11, con la particella n°580, subalterno 7, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 511,29. Canone annuo di locazione presunto: € 9.000,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario per manutenzione e reintegrazione, imposte e registrazione del contratto, quote sfitto ed inesigibilità, per quote condominiali a carico del proprietario, una percentuale del 25%.

Totale spese : € 2.250,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 6.750,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,00%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 6.750,00 : 0,030 = € 225.000,00$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione.

Superficie omogeneizzata: $mq.136,50 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = € 232.050,00$.

Considerato che i valori derivati con i due metodi di stima come calcolati sono verosimilmente allineati, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottato dal C.T.U. a seguito di indagini di mercato, è pari ad € 232.050,00 = (euro duecentotrentaduemilazerocinquanta e centesimi zero).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1
Posto auto scoperto sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede

dalla pubblica via per mezzo di una rampa che si diparte dal cancello carrabile antistante la strada, è sito al piano seminterrato ed è in comunicazione con il bene n°1 (appartamento), per mezzo di una scala esterna. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 24, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.810,00

Per determinare il valore di mercato del posto auto scoperto oggetto della presente, sito al piano S1, posto auto 10, sito nel Comune di Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano n°86, il sottoscritto una volta determinato il valore mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto, sottratte le spese e capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo, in considerazione del tipo di immobile in esame, lo stesso sarà confrontato con il valore determinato sinteticamente applicando il prezzo al mq. per immobili della stessa destinazione, ricadenti nella stessa zona, come da quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Calcolo Stima:

Posto auto scoperto, piano S1, posto auto n°10 e relativa area delimitata in muratura e parti metalliche, sito nel Comune di Monte Compatri (RM), Via Lago di Bracciano n°86, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 11, con la particella n°580, subalterno 24, Categoria C/6. Canone annuo di locazione presunto: € 600,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario per manutenzione e reintegrazione, imposte e registrazione del contratto, quote sfitto ed inesigibilità, per quote condominiali a carico del proprietario, una percentuale del 25%.

Totale spese : € 150,00.

Reddito lordo meno spese = Reddito netto € 450,00.

Saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame pari al 3,00%.

Valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 450,00 : 0,030 = € 15.000,00$.

Per verifica si è confrontato il valore così come scaturito con quello derivante dai prezzi correnti di mercato dell'O.M.I. tenuta in considerazione la zona di ubicazione.

Superficie omogeneizzata: $mq.9,30 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = € 15.810,00$.

Considerato che i valori derivati con i due metodi di stima come calcolati quasi coincidono, il valore di mercato del bene, oggetto della presente, adottato dal C.T.U. a seguito di indagini di mercato, è pari ad € 15.810,00 = (euro quindicimilaottocentodieci e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra	136,50 mq	1.700,00 €/mq	€ 232.050,00	100,00%	€ 232.050,00
Bene N° 2 - Posto auto Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1	9,30 mq	1.700,00 €/mq	€ 15.810,00	100,00%	€ 15.810,00

Valore di stima:	€ 247.860,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 247.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 210.681,00

Dal valore di stima così come calcolato, si è proceduto a deprezzare il bene di un 15%, in considerazione del fatto che attualmente i beni sono tenuti in uso e occupati dalla ex moglie del debitore esecutato e dai propri figli in virtù di atto di assegnazione del 04/12/2013 emesso dal Tribunale di Velletri, Repertorio n°3888/2013 e trascritto il 20/10/2015 ai nn.40770/28946, allegato in copia e pertanto opponibile alla procedura.

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 20/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Orlandi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Verbale di Giuramento
- ✓ Altri allegati - Nomina CTU
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Atto di assegnazione del 2013
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti al Comune

- ✓ Altri allegati - Versamento acceso agli atti Comune
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia e Pec di riscontro
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale: Visura, planimetrie, elaborato planimetrico.
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo dei beni
- ✓ Altri allegati - Valori OMI - Quotazioni Immobiliari
- ✓ Altri allegati - Verbale di udienza con proroga di 60 giorni per il deposito
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio Pec elaborato al legale del creditore precedente
- ✓ Altri allegati - Ricevuta invio elaborato al debitore/ex moglie assegnataria

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra
Appartamento sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dal vano scala condominiale oltre che dal giardino, collegato alla strada per mezzo di un cancelletto pedonale, è sito al piano terra e si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno per due camere e due bagni, oltre il giardino esclusivo a livello con terrazzo che circonda l'immobile, il quale comunica con il posto auto esclusivo esterno, che farà parte del bene n°2 del presente lotto. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1
Posto auto scoperto sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo di una rampa che si diparte dal cancello carrabile antistante la strada, è sito al piano seminterrato ed è in comunicazione con il bene n°1 (appartamento), per mezzo di una scala esterna. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 24, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 210.681,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.681,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	136,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dal vano scala condominiale oltre che dal giardino, collegato alla strada per mezzo di un cancelletto pedonale, è sito al piano terra e si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno per due camere e due bagni, oltre il giardino esclusivo a livello con terrazzo che circonda l'immobile, il quale comunica con il posto auto esclusivo esterno, che farà parte del bene n°2 del presente lotto. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - Via Lago di Bracciano, 86, interno 10, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 580, Sub. 24, Categoria C6	Superficie	9,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento dell'accesso, è risultato in buono stato di conservazione, sia per quanto riguarda la pavimentazione che i muri di recinzione così come il cancello di ingresso all'ara privata destinata a parcheggio auto scoperto.		
Descrizione:	Posto auto scoperto sito nel Comune di Monte Compatri, che fa parte di un condominio di maggiore consistenza, composto da svariate abitazioni ed altrettanti box auto. Il bene in esame, al quale si accede dalla pubblica via per mezzo di una rampa che si diparte dal cancello carrabile antistante la strada, è sito al piano seminterrato ed è in comunicazione con il bene n°1 (appartamento), per mezzo di una scala esterna. La zona dove ricade il bene è in buona comunicazione con le arterie di comunicazione più importanti, per mezzo della via Casilina che corre praticamente adiacente il fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		