
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2023 del R.G.E.

Promossa da

PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.
C.F. 08360630159
Via Valtellina n. 15/17
20159 MILANO

Contro



VISTA SATELLITARE

Ubicazione Immobile



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/05/2023 accettava l'incarico e depositava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)

DESCRIZIONE

Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni, l'edificio risulta composto al piano SI da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a tinello con annesso portico, piano primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un wc ed un terrazzo, risulta annesso area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà part. 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri.



CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Cantine</i>	<i>105,00 mq</i>	<i>126,00 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>63,00 mq</i>	<i>2,20 m</i>	<i>SI</i>
<i>Ripostigli</i>	<i>18,44 mq</i>	<i>22,10 mq</i>	<i>0,50</i>	<i>11,05 mq</i>	<i>2,20 m</i>	<i>SI</i>
<i>Garage</i>	<i>65,00 mq</i>	<i>75,00 mq</i>	<i>0,60</i>	<i>45,00 mq</i>	<i>2,20 m</i>	<i>SI</i>
<i>Tinello-Angolo Cottura</i>	<i>40,50 mq</i>	<i>48,60 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>48,60 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Portico</i>	<i>56,50 mq</i>	<i>56,50 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>16,95 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Salone-Ingresso</i>	<i>72,10 mq</i>	<i>86,40 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>86,40 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Bagni e W.C.</i>	<i>18,20 mq</i>	<i>22,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>22,00 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Corridoi</i>	<i>16,00 mq</i>	<i>19,20 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>19,20 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Camera</i>	<i>19,00 mq</i>	<i>22,80 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>22,80 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Camera</i>	<i>14,10 mq</i>	<i>17,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>17,00 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>15,00 mq</i>	<i>15,00 mq</i>	<i>0,25</i>	<i>3,75 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>Primo</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>355,75 mq</i>		

Dati Catastali

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>4</i>	<i>399</i>	<i>505</i>		<i>A7</i>	<i>2</i>	<i>10,5</i>	<i>299 mq</i>	<i>1635,95 €</i>	<i>SI-T-1</i>	
	<i>4</i>	<i>399</i>	<i>504</i>		<i>FI</i>						
	<i>4</i>	<i>399</i>	<i>506</i>		<i>C6</i>	<i>1</i>	<i>55,00</i>	<i>65,00 mq</i>	<i>176,11 €</i>	<i>SI</i>	
	<i>4</i>	<i>556</i>			<i>C2</i>	<i>5</i>	<i>9,00</i>	<i>9,00 mq</i>	<i>33,93 €</i>	<i>SI</i>	
	<i>4</i>	<i>694</i>			<i>EU</i>			<i>180 mq</i>			
	<i>4</i>	<i>697</i>			<i>FI</i>			<i>4079 mq</i>			
	<i>4</i>	<i>699</i>			<i>FI</i>			<i>129 mq</i>	<i>54,41 €</i>		
	<i>4</i>	<i>395</i>			<i>FI</i>			<i>300 mq</i>	<i>2,09 €</i>		



Corrispondenza catastale

Il complesso immobiliare corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetria dell'Agenzia del Territorio.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova un buono stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato edificato nel 1985 con struttura orizzontale e verticale in cemento armato.

Infissi in legno con vetri doppi.

La copertura a falda di tetto spiovente.

Impianto elettrico eseguito con tubi di pvc e fili unipolari.

Impianto di riscaldamento autonomo con elementi in ghisa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta OCCUPATO dall'Esecutata e dai suoi familiari, ciò è riportato nel verbale di sopralluogo dove è intervenuto il [REDACTED] non è presente per problemi di salute.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove è inserito l'immobile trovasi in ZONA AGRICOLA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con Licenza Edilizia Prot. n. 65 rilasciata in data 30 ottobre 1985, successiva variante in corso d'opera n. 85/87 del 05 novembre 1987; rinnovo n. 95/88 del 20 dicembre 1988; variante in corso d'opera n. 36/91 del 24 aprile 1992; variante in corso d'opera n. 94/94 del 14 novembre 1994; successivamente per opere realizzate in assenza di titoli urbanistici autorizzativi, in data 13 febbraio 1995 è stata presentata al Comune di Lanuvio domanda di Condonò Edilizio prot. 1900 a seguito della quale il medesimo Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293 del 28 dicembre 2015.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)
Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni, l'edificio risulta*



composto al piano S1 da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a tinello con annesso portico, piano primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un wc ed un terrazzo, risulta annesso area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 399, Sub. 505, Categoria A7 - Fg. 4, Part. 399, Sub. 504, Categoria FI - Fg. 4, Part. 399, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 4, Part. 556, Categoria C2 - Fg. 4, Part. 694, Categoria EU - Fg. 4, Part. 697, Categoria FI - Fg. 4, Part. 699, Categoria FI - Fg. 4, Part. 395, Categoria FI Valore di stima del bene: €366.066,75

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LANUVIO (RM) Via Monte Giove Vecchio, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'H') risulta di € 1.400,00 al mq./ragguagliato. Considerando che l'edificio bifamiliare dove è ubicato l'immobile pignorato risulta edificato alla fine dell'anno 1985, sono trascorsi 38 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta €1.400,00 x 0,735% = €1029,00 al mq/ragguagliato. C'è da considerare che il terreno circostante destinato a giardino risulta avere un prezzo a mq. di € 10,29 (pari al 1% del prezzo dell'abitazione). L'appartamento risulta avere un prezzo di € 366.067,00, c'è da aggiungere il valore del terreno che risulta avere un costo a mq. di € 10,29 (10% del prezzo appartamento) il terreno (corte a giardino) ha una superficie di mq.4.688,00 €10,29 €48.239,52 €48.239,52 pertanto il valore finale del complesso immobiliare risulta € 366.067,00 + € 48.239,52 = € 414.306,27 che viene arrotondato ad € 414.000,00 (Quattrocentoquattordicimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° I - Villetta Lanuvio (RM) - Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)	355,75 mq	1.029,00 €/mq	€366.066,75	100,00%	€366.066,75
Valore di stima:					€366.066,75

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 26/09/2023

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



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 - Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 23/01/2023, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il 17/04/2023 al *Reg. Gen. n. 21369 e Reg. Part. n. 14677 PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.* richiede al Tribunale di Velletri l'*espropriazione del cOMPLESSO IMMOBILIARE* di seguito descritto:

- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su appartamento in villino in LANUVIO (RM) Foglio 4 particella 399 Subalterno 505 natura A/7 Consistenza 10,5 vani indirizzo Via Montegiove Vecchio n. 66, P. SI-T-1;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su autorimessa o rimessa in LANUVIO (RM) Foglio 4 Particella 399 Subalterno 506 natura C/6 Consistenza 55 metri quadrati indirizzo Via Montegiove Vecchio n. 66 SI;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in Lanuvio (RM) Foglio 4 particella 556 natura C/2 Consistenza 9 metri quadrati indirizzo Via Montegiove Vecchio Piano T;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su Area Urbana in Lanuvio (RM) foglio 4 particella 694 natura FI indirizzo >Via Montegiove Vecchio nn. 94 Piano T;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su Area Urbana in Lanuvio (RM) foglio 4 particella 697 natura FI indirizzo Via Montegiove Vecchio n. 94 Piano T;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su Area Urbana in Lanuvio (RM) foglio 4 particella 699 natura FI indirizzo Via Montegiove Vecchio n. 94 Piano T;*
- * *Gentili Anna piena proprietà 1/1 su Terreno in Lanuvio (RM) foglio 4 particella 395.*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. Dott. E. COLOGNESI** l'incarico di effettuare la *valutazione* dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Il 12/05/2023 ho depositato giuramento all'incarico ricevuto e mi furono inviati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie*



(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

QUESITO N. 3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

QUESITO N. 6 Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO N. 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 8 Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.



QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a*



quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto I, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Diedi inizio alle operazioni inviando all'esecutato telegramma in data 07/06/2023 all'indirizzo di LANUVIO per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno 22/06/2023 ore 10,00, alla data stabilita mi sono recato a Lanuvio all'indirizzo dell'immobile esecutato dove risulta presente il Sig. [REDACTED] *impossibilitata ad intervenire per problemi di salute*, il quale mi ha acconsentito ad eseguire rilevamento fotografico e planimetrico di tutto il complesso immobiliare. Il custode Avv. Antonia CHIAPPA non ha potuto intervenire per impegni presi in precedenza. (Vedere Verbale sopralluogo Allegato 'A').



3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare, nella certificazione catastale il bene risulta censito al **COMUNE DI LANUVIO Via Montegiove Vecchio n. 94 (già 66) (Vedere Relazione Preliminare Allegato 'B')**.

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di LANUVIO (RM)** e precisamente:

Quota Intera Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni in tutto sito in **Via Montegiove Vecchio n. 94 (già 66)** l'edificio risulta composto al piano S1 da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a Tinello con annesso portico, piano primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un w.c. ed un terrazzo, risulta annessa area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare, la superficie complessiva lorda residenziale risulta di **mq. 216**, la superficie lorda non residenziale risulta essere di **mq. 105**, il terreno circostante è destinato a giardino ed ha una superficie di **mq. 4.688** il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà part. 696, proprietà particella 577, proprietà part. 47, salvo altri. Tutto il



complesso risulta distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) *Comune di Lanuvio fabbricato foglio 4 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 399, sub. 505, Cat. A/7, Cl. 2, vani 10,5, superficie totale m. 299, superficie escluse aree scoperte mq. 287, R.D. € 1.,653,95; foglio 4, part. 399, sub. 504, Bene Comune non censibile; foglio 4, part. 556, cat. C/2, Cl. 5, cons. mq. 9, superficie catastale mq. 9, R.D. € 33,93, il terreno a giardino è distinto all'Agenzia del Territorio del comune di Lanuvio, foglio 4, part. 694, destinazione Ente Urbano, mq. 180; foglio 4, part. 697, destinazione F/I, consistenza mq. 4.079; foglio 4, part. 699, destinazione F/I, consistenza mq. 129; risulta annesso locale garage distinto al foglio 4 part. 399, sub. 506, cat. C/6, cons. mq. 55, cl. I, R.C. € 176,11; foglio 4, part. 395, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 300, R.D. € 2,09, R.A. € 1,16 (Vedere elaborato e visure Allegato 'D'). Il tutto risulta intestato catastalmente a* [REDACTED]

- Altezza utile interna Piano Terra h= 2,90; Piano Terra h=2,90; Piano Interrato h=2,20.
- Superficie lorda residenziale: mq. 216,00
- Superficie lorda non residenziale: mq. 105,00
- Superficie lorda locale garage: mq. 65,00
- Superficie Terrazzo e Portico: mq. 71,50
- Superficie Corte a giardino: mq. 4.688
- Superficie ragguagliata: mq. 355,75

Proprietà: [REDACTED]

Dati Catastali: *Comune di LANUVIO fabbricato foglio 4 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), part. 399, sub. 505, Cat. A/7, Cl. 2, vani 10,5, superficie totale m. 299, superficie escluse aree scoperte mq. 287, R.D. € 1.,653,95; foglio 4, part. 399, sub. 504, Bene Comune non censibile; foglio 4, part. 556, cat. C/2, Cl. 5, cons. mq. 9, superficie catastale mq. 9, R.D. € 33,93, il terreno a giardino è distinto all'Agenzia del Territorio del comune di Lanuvio, foglio 4, part. 694, destinazione Ente Urbano, mq. 180; foglio 4, part. 697, destinazione F/I, consistenza mq. 4.079; foglio 4, part. 699, destinazione F/I, consistenza mq. 129; risulta annesso locale garage distinto al foglio 4 part. 399, sub. 506, cat. C/6, cons. mq. 55, cl. I, R.C. € 176,11; foglio 4, part. 395, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 300, R.D. € 2,09, R.A. € 1,16*

Confinanti: *L'immobile confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà part. 696, proprietà*



particella 577, proprietà part. 47, salvo altri.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		LANUVIO		Località				
Via Montegiove Vecchio n. 94 (già 66) Piano S1-T-1								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Totale		R.D.
						Totale	Esc. Aree Scop	
4	399	505	A/7	2	10,5	299	387	1.653,95
4	399	504	Bene Comune non censibile					
4	399	506	C/6	1	55	65		176,11
4	556		C/2	5	9	9		33,93
4	694	ENTE URBANO			180			
4	697		F/1		4079			
4	699		F/1		129	50	50	540,41
4	395		F/1	Sem. Arb.	300			2,09

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE STATO ATTUALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO SOTTOSTRADA				
Cantine	105,00	126,00	0,50	63,00
Ripostigli	18,44	22,10	0,50	11,05
Garage	65,00	75,00	0,60	45,00
PIANO TERRA				
Tinello-Angolo Cottura	40,50	48,60	1,00	48,60
Portico	56,50	56,50	0,30	16,95
PIANO PRIMO				
Salone-Ingresso	72,10	86,40	1,00	86,40
Bagno e W.C.	18,20	22,00	1,00	22,00
Corridoi	16,00	19,20	1,00	19,20
Camera	19,00	22,80	1,00	22,80
Camera	14,10	17,00	1,00	17,00
Terrazzo	15,00	15,00	0,25	3,75
TOTALE	439,84			355,75



Descrizione lotto: Quota intera Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni in tutto sito in Lanuvio Via Montegiove Vecchio n. 94 (già 66) l'edificio risulta composto al piano SI da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a Tinello con annesso portico, piano primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un w.c. ed un terrazzo, risulta annessa area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare, la superficie complessiva lorda residenziale risulta di mq. 216, la superficie lorda non residenziale risulta essere di mq. 105, il terreno circostante è destinato a giardino ed ha una superficie di mq. 4.688.

Consistenza: Vani 10,5, garage mq. 65, cantina mq. 9,00, ente urbano mq. 180, terreno a giardino mq. 4.688

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrisponde esattamente all'immobile descritto e quanto sul luogo.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessita di eseguire *variazione catastale*, la planimetria dell'unità immobiliare come riportate nella planimetria dell'Agenzia del Territorio risulta **CORRISPONDENTE ALLO STATO ATTUALE.**

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G. del Comune di LANUVIO (Variante Generale D.C.C. adottato 18/08/2021), ha inserito l'area dove è ubicato l'edificio con l'appartamento pignorato nella **ZONA AGRICOLA.**

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione



della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con *Licenza Edilizia Prot. n. 65 rilasciata in data 30 ottobre 1985*, successiva variante in corso d'opera n. 85/87 del 05 novembre 1987; rinnovo n. 95/88 del 20 dicembre 1988; variante in corso d'opera n. 36/91 del 24 aprile 1992; variante in corso d'opera n. 94/94 del 14 novembre 1994; successivamente per opere realizzate in assenza di titoli urbanistici autorizzativi, in data 13 febbraio 1995 è stata presentata al Comune di Lanuvio *domanda di Condono Edilizio prot. 1900* a seguito della quale il medesimo Comune ha rilasciato il *Permesso di Costruire in Sanatoria n. 293 del 28 dicembre 2015*.

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIA MONTEGIOVE VECCHIO N. 95

- *Struttura* : *Interamente in muratura e C.A. solai in cemento armato*
- *Copertura* : *Tetto*
- *Pareti interne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico*
- *Infissi esterni* : *Alluminio con vetri doppi*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *Buone*
- *Certificazione energetica* : *MANCANTE (Non esiste libretto della caldaia)*

3.7 - *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni in LANUVIO sito in Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66), l'edificio risulta composto al piano SI da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a tinello con annesso portico, piano



primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un wc ed un terrazzo, risulta annesso area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 216, la superficie lorda non residenziale risulta essere di mq. 105, il terreno destinato a giardino che circonda tutto l'immobile ha una superficie di mq. 8.258, il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà part. 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri. Tutto il complesso risulta distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di LANUVIO il fabbricato al foglio 4, part. 399, sub. 505, Cat. A/7, Cl. 2, vani 10,5, superficie totale mq. 299, superficie escluse aree scoperte mq. 287, R.D. €1.653,95; foglio 4, part. 399, sub. 504, Bene Comune non censibile; foglio 4, part. 556, Cat. C/2, Cl. 5, cons. mq. 9, superficie catastale mq. 9, R.D. €33,93; il terreno a giardino è distinto all'Agenzia del territorio del comune di Lanuvio, foglio 4 part. 694, destinazione Ente Urbano mq. 180; foglio 4 part. 697, destinazione F/I, consistenza mq. 4.079; foglio 4 part. 699, destinazione F/I, consistenza mq. 129; risulta annesso locale garage distinto al foglio 4 part. 399 sub. 506 cat. C/6, Cons. mq. 55, Cl. 1, R.C. €176,11; foglio 4 part. 395, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 300, R.D. €2,09, R.A. €1,16.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA.**

*3.9 - **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPATO dall'Esecutata e dai suoi familiari, ciò è riportato nel verbale di sopralluogo dove è intervenuto il** XXXXXXXXXX



per problemi di salute (Vedere Allegato 'A').

3.10 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Ho risposto al precedente quesito.

3.11 - ***Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

All'immobile risulta **NESSUN VINCOLO**

3.12 - ***Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **LANUVIO (RM) Via Monte Giove Vecchio**, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio



(Vedere ALLEGATO 'E') risulta di € 1.400,00 al mq./ragguagliato. Considerando che l'edificio bifamiliare dove è ubicato l'immobile pignorato risulta edificato alla fine dell'anno 1985, sono trascorsi 38 anni, quindi il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per gli anni successivi pertanto il prezzo risulta € 1.400,00 x 0,735% = € 1029,00 al mq/ragguagliato. C'è da considerare che il terreno circostante destinato a giardino risulta avere un prezzo a mq. di € 10,29 (pari al 1% del prezzo dell'abitazione). Dal sottostante prospetto si determina il valore del complesso immobiliare eseguito

SUPERFICIE CONVENZ.		VALORE UNITARIO		VALORE		QUOTA	VALORE ARROTONDATO	
mq.	355,75	€	1.029,00	€	366.066,75	1	€	366.066,75
mq.	4.688,00	€	10,29	€	48.239,52	1	€	48.239,52
TOTALE COMPLESSIVO								414.306,27

Il valore complessivo del Complesso risulta arrotondato ad € 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00).

FOTO SATELLITARE

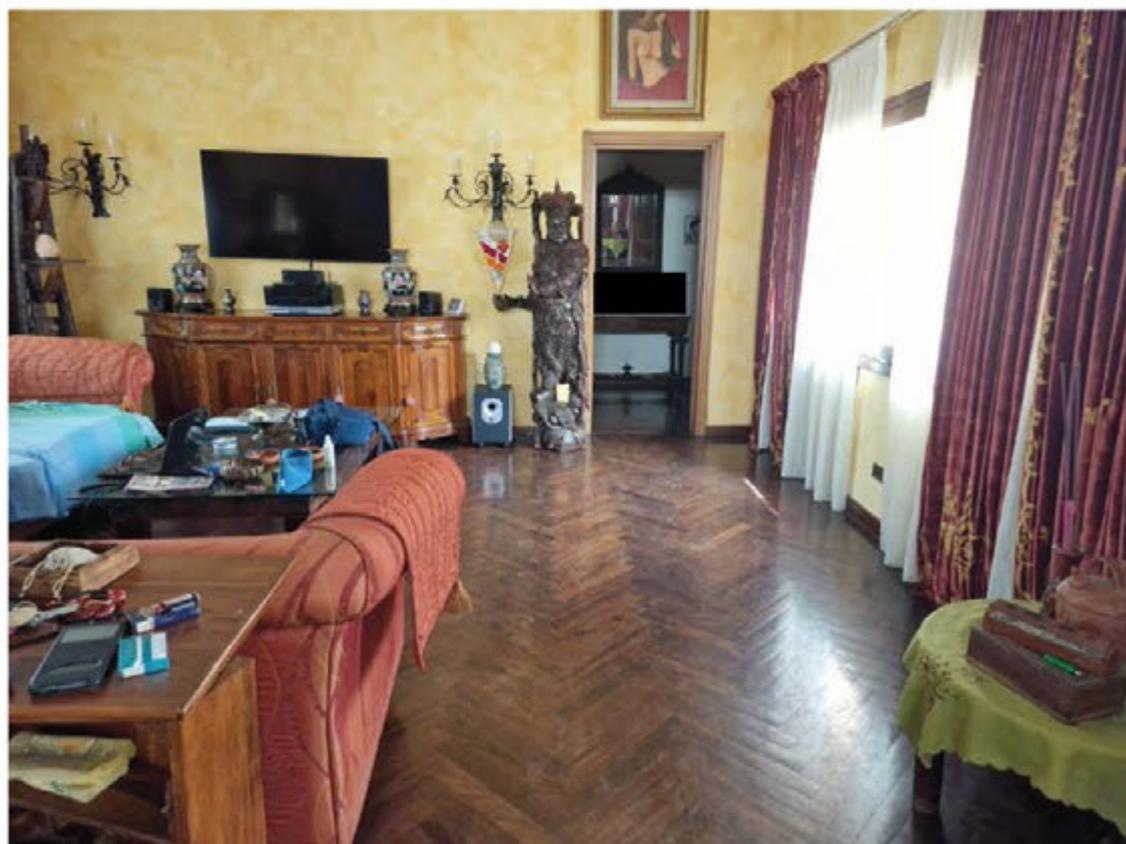
Ubicazione Edificio

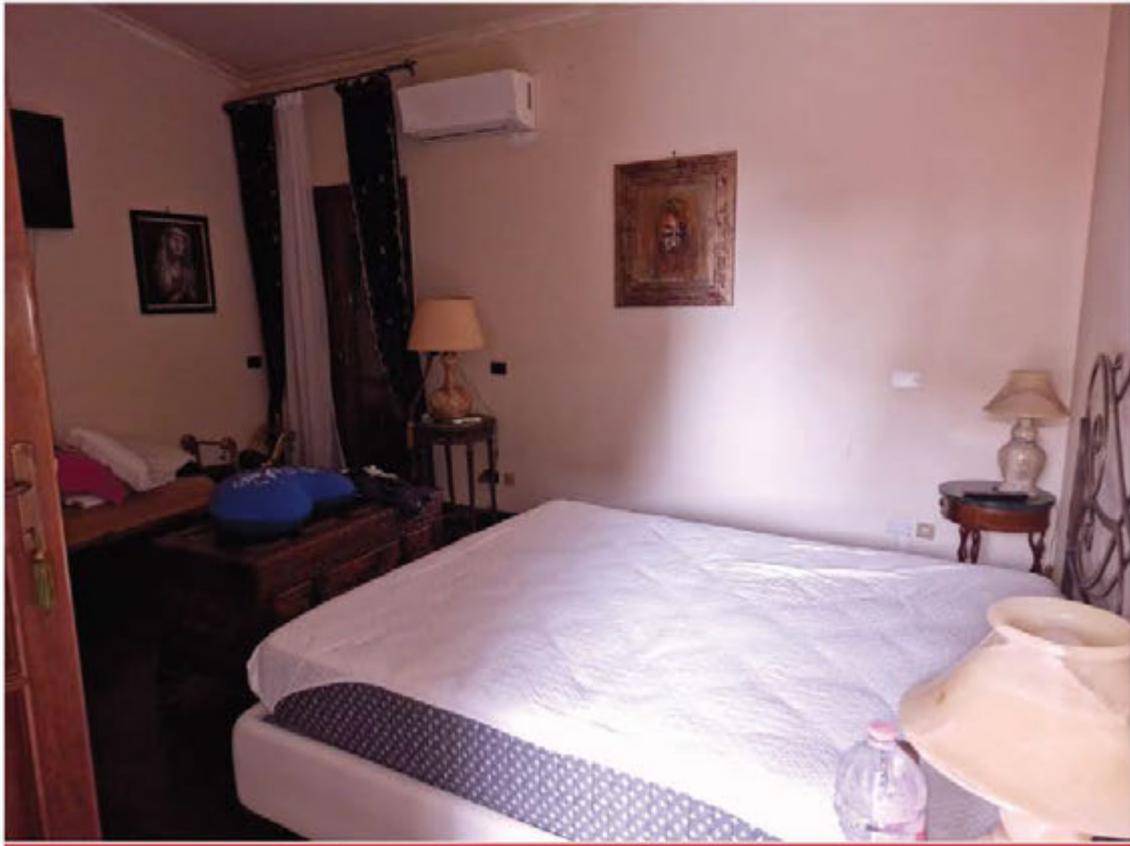
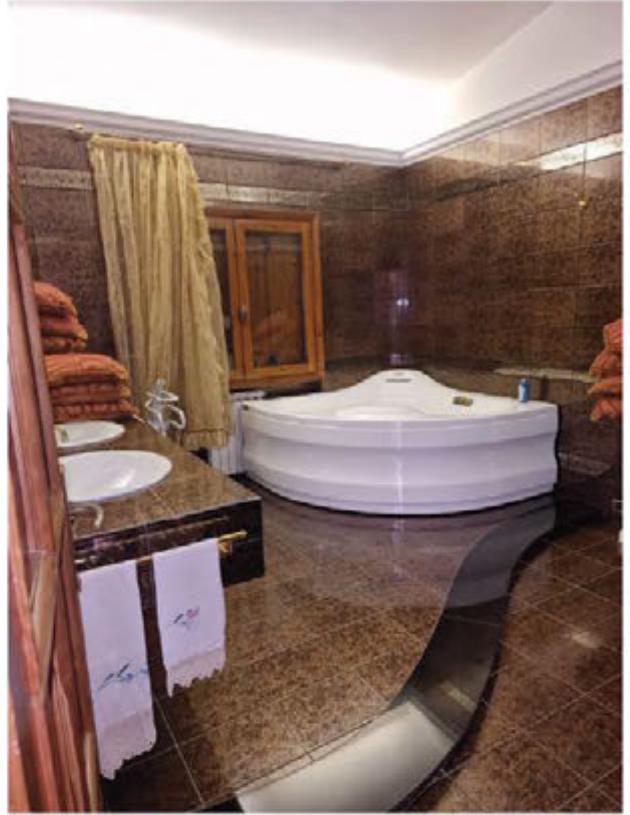


FOTO CANCELLO INGRESSO VIA MONTEGIOVE VECCHIO N. 94 (GIA' 66)



FOTO LOCALI INTERNI





















3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **dieci** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per E-mail o PEC copia della relazione con gli allegati al proprietario dell'immobile, alla persona che occupa l'appartamento, al custode giudiziario nonchè alla società esecutrice, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **10/10/2023**.

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



Nell'allegato alla relazione peritale sono state eseguite le rasterizzazioni dei documenti inerenti l'edificio ove insiste l'immobile esecutato compreso foglio planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto I, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

LOTTO UNICO

<i>Comune</i>	LANUVIO
<i>Via e numero civico</i>	Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)
<i>Piano</i>	SI-T-1
<i>Confini</i>	Il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri
<i>Foglio</i>	4
<i>Particella</i>	399
<i>Subalterno</i>	505-504-506
<i>Categoria</i>	A/7-C/6-C/2
<i>Classe</i>	3-1
<i>Consistenza</i>	Vani 10,5 -mq. 55
<i>Superficie totale</i>	mq. 299-65
<i>Superficie catastale</i>	mq. 287-65
<i>Rendita Totale</i>	€ 1.653,95-176,11

<i>Comune</i>	LANUVIO
	Via Montegiove Vecchio n. 66
	T



	<i>Il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri</i>
<i>Foglio</i>	<i>4</i>
<i>Particella</i>	<i>556</i>
<i>Subalterno</i>	
<i>Categoria</i>	<i>C/2</i>
<i>Classe</i>	<i>5</i>
<i>Consistenza</i>	<i>mq. 9</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>mq. 9</i>
<i>Rendita Totale</i>	<i>€ 33,93</i>

<i>Comune</i>	<i>LANUVIO</i>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Montegiove Vecchio n. 94 (già n.c. 66)</i>
<i>Piano</i>	<i>T</i>
<i>Confini</i>	<i>Il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri</i>
<i>Foglio</i>	<i>4</i>
<i>Particella</i>	<i>694-697-699-395</i>
<i>Categoria</i>	<i>F/I</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>mq. 4.688</i>

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'F'**).

3.20 - *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

L'immobile non è in possesso del libretto di centrale in quanto non risulta installata la caldaia.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data *17/04/2023* al *Reg. Gen. n. 21369* e *Reg. Part. n. 14677 LA*
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A. contro XXXXXXXXXX



4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA MONTegiove Vecchio 94 (GIÀ N.C. 66)

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 133/202023 R.G.</i>			
Promossa da	PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	DOTT. E. COLOGNESI		
Custode Giudiz.	AVV. A. CHIEPPA	Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta	414.000,00
Comune di: LANUVIO	Prov. RM	Indirizzo: Via Montegiove vecchio 94 (già n.c. 66)	

Diritti:

Quota propr	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Quota propr		Quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino	X
Ufficio	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Altro	

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Altro	



Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Tot.	Sup. Cat.	Rendita
4	399	505	10,5	A/7	2	299	287	1.653,95
4	399	556	9	C/2	5	9		33,93
4	694			F/1		180		
4	697			F/1		4.079		
4	699			F/1		129		
4	399	506	55	C/6	2	55		176,11
4	395			F/1	2	300		

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Tot.	Sup. Cat.	Rendita
4	399	505	10,5	A/7	2	299	287	1.653,95
4	399	556	9	C/2	5	9		33,93
4	694			F/1		180		
4	697			F/1		4.079		
4	699			F/1		129		
4	399	506	55	C/6	2	55		176,11
4	395			F/1	2	300		
4	399	504		Bene comune				

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda resid.	MQ. 216
Superficie non Residenz.	MQ. 105,00
Superficie garage	MQ. 65,00
Superficie terrazzo e portico	MQ. 71,50
Superficie corte/giardino	MQ. 4.688



Superficie convenzionale	MQ. 355,75						
Anno di costruzione	A. 1985	Anno di ultima ristrutturazione					1995
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO DALLA ESECUZIONE E FAMIGLIA			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera Complesso immobiliare composto da Villino bifamiliare con annessi terreni in LANUVIO sito in Via Montegiove Vecchio n. 66, l'edificio risulta composto al piano S1 da due Cantine, due ripostigli, al piano terra da ampio locale destinato a tinello con annesso portico, piano primo da ampio salone, cucina, corridoio, due camere un bagno ed un wc ed un terrazzo, risulta annesso area a giardino ed un locale magazzino con accesso esterno al complesso immobiliare, la superficie complessiva lorda residenziale risulta essere di mq. 216, la superficie lorda non residenziale risulta essere di mq. 105, il terreno destinato a giardino che circonda tutto l'immobile ha una superficie di mq. 8.258, il tutto confina con strada Via Montegiove Vecchio, proprietà part. 696, particella 577, proprietà part. 47, salvo altri. Tutto il complesso risulta distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) Comune di LANUVIO il fabbricato al foglio 4, part. 399, sub. 505, Cat. A/7, Cl. 2, vani 10,5, superficie totale mq. 299, superficie escluse aree scoperte mq. 287, R.D. € 1.653,95; foglio 4, part. 399, sub. 504, Bene Comune non censibile; foglio 4, part. 556, Cat. C/2, Cl. 5, cons. mq. 9, superficie catastale mq. 9, R.D. € 33,93; il terreno a giardino è distinto all'Agenzia del territorio del comune di Lanuvio, foglio 4 part. 694, destinazione Ente Urbano mq. 180; foglio 4 part. 697, destinazione F/I, consistenza mq. 4.079; foglio 4 part. 699, destinazione F/I, consistenza mq. 129; risulta annesso locale garage distinto al foglio 4 part. 399 sub. 506 cat. C/6, Cons. mq. 55, Cl. 1, R.C. € 176,11; foglio 4 part. 395, seminativo arborato, classe 2, superficie mq. 300, R.D. € 2,09, R.A. € 1,16.

PREZZO BASE D'ASTA € 414.000,00

Diconsi Euro quattrocentoquattordicimila/00

Velletri 27.09.2023

IL C.T.U
(Geom. Maurizio MORONI)

