
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Meloni Moira, nell'Esecuzione Immobiliare 411/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14



Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 411/2019 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 121.872,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 205.276,50	22



INCARICO

All'udienza del 19/11/2019, il sottoscritto Arch. Meloni Moira, con studio in Via Don Bosco, 12 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email info@architettomeloni.com, PEC mo.meloni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2019 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 Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - P.ZZA UGO LA MALFA 3, PIANO T

Appartamento al piano terra in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 91.33mq, composto da: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile si completa con i seguenti locali accessori: cantina di 15.45mq, pollaio di 15.40mq, forno di 5.15mq e ripostiglio di 3.30mq, con accesso da corte comune (b.c.n.c.)

L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - P.ZZA UGO LA MALFA 3, PIANO 1

Appartamento al piano primo in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 138,00mq, composto da: soggiorno con angolo cottura, nr. 3 camere da letto bagno e ripostiglio. L'immobile si completa con nr. 1 balcone di 13,00mq e un lastrico solare, con accesso solo da esterno di 8.60mq. L'ingresso all'immobile avviene da piano terra, per mezzo di scala interna con accesso da corte comune (b.c.n.c.)

L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa.

Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare a firma del Notaio Andrea Mosca del 5.12.2019 si evidenzia quanto appresso indicato: p.to 5 della relazione: "l'atto di pignoramento è stato notificato per posta al sig. **** Omissis **** in data 5.08.2019, manca in atti la cartolina di ricezione che attesti e confermi la ricezione e la data di ricezione. Ad oggi non è possibile verificare se il pignoramento è stato notificato nei termini di legge".

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile catastalmente identificato al Foglio 9 Part. 949 sub 2, risulta avere affacci su tre fronti su corte comune e confinare:

- a nord affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1990-2794-2795
- a sud affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1989-3054-3108
- a est affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1989
- a ovest confinante con immobile part. 949 sub 3

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	91,33 mq	1,00	91,33 mq	2,80 m	T
Cantina	15,45 mq	19,51 mq	0,20	3,90 mq	2,80 m	T
Pollaio	15,40 mq	20,67 mq	0,20	4,13 mq	2,80 m	T
Forno	5,15 mq	12,81 mq	0,20	2,56 mq	2,80 m	T



Ripostiglio	3,30 mq	4,44 mq	0,20	0,89 mq	2,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 949, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 464,81 Piano T
Dal 09/11/2015 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 949, Sub. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 464,81 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	949	2		A7	3	5	111 mq	464,81 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate, precisando quanto segue:

- è stato realizzato un accesso al locale denominato pollaio, in difformità a quanto indicato nel grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 630 del 14.06.2011, (L. 47/85 Pratica 1222) e di quanto indicato nella planimetria catastale RM0679195 del 01.06.2011 (ALL. 12 ELABORATO PLANIMETRICO)
- è stata realizzata apertura finestrata su fronte nord del locale pollaio, non prevista nel P.d.C.



(vedi ALL. 1 grafico denominato: "Difformità riscontrate PIANO TERRA (LOTTO 1)")

PRECISAZIONI

Si rileva parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e l'ultimo titolo edilizio concesso, precisando quanto segue:

- la destinazione indicata a pollaio di uno dei locali accessori etterni, risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato in quanto il locale è rifinito ed utilizzato/utilizzabile come magazzino ripostiglio e non possiede le caratteristiche del pollaio.

Si rileva altresì parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate, precisando quanto segue:

- è stato realizzato un accesso al locale denominato pollaio, in difformità a quanto indicato nel grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 630 del 14.06.2011, (L. 47/85 Pratica 1222) e di quanto indicato nella planimetria catastale RM0679195 del 01.06.2011.

- è stata realizzata pertura finestrata su fronte nord del locale pollaio, non prevista nel P.d.C.

Appare utile evidenziare che le variazioni sopra realizzate, comportano anche servitù di passaggio e di affaccio ulteriori, che complicano il già promiscuo utilizzo della corte condominiale, bene comune non censibile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione. Le finiture sono di tipo economico, gli infissi risultano datati. Gli ambienti risultano salubri, tuttavia sono presenti puntuali segni di ammaloramento delle superfici murarie e dei soffitti in prossimità della canna fumaria interna (locale soggiorno) in corrispondenza dell'innesto della condotta nel solaio di interpiano.

Il locale cantina risulta con muratura perimetrale grezza non intonacata, così come il solaio di copertura nell'intradosso.

PARTI COMUNI

La corte condominiale, catastalmente identificata al Foglio 9 Particella 949 Sub 1, risulta bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta affrancazione a favore del ricorrente esecutato, nei confronti della **** Omissis ****, con pronuncia del Pretore di Velletri del 20.04.1999.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2.810m

Copertura: solaio di interpiano.



Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate
 Pavimentazione interna: mamette e maioliche smaltate.
 Infissi esterni: in alluminio persiane in ferro.
 Infissi interni: in legno porte tamburate
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia
 Locali accessori: nr. 1 cantina, nr. 1 ripostiglio, nr. 1 forno, nr. 1 ripostiglio.
 Corte comune di accesso all'immobile e ai locali accessori.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** [redacted] padre della sig.ra **** Omissis **** moglie dell'esecutato. Il soggetto occupante indicato è registrato nello stato di famiglia estratto in riferimento all'esecutato in data 25.02.2020.

PROVENIENZE v ENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1999 al 20/06/2007	**** Omissis ****	ORDINANZA DI AFFRANCAZIONE TRIBUNALE DI VELLETRI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007 al 19/05/2011	**** Omissis ****	ORDINANZA GIUDICE MONOCRATICO VELLETRI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/05/2011 al 27/01/2020	**** Omissis ****	SENTENZA TRIBUNALE DI ROMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 11/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 30/12/2011
Reg. gen. 7130 - Reg. part. 1269
Quota: 1/1
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 315.000,00
Rogante: GOLIA GIANMARCO
Data: 28/12/2011
N° repertorio: 4159
N° raccolta: 2983
- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Velletri il 14/03/2018
Reg. gen. 991 - Reg. part. 131



Quota: 1/1
Importo: € 282.778,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 141.389,47
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 12/03/2018
N° repertorio: 11057
N° raccolta: 9718

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Velletri il 20/09/2019
Reg. gen. 4424 - Reg. part. 3219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona B "zona di completamento", del P.R.G. vigente del Comune di Lariano delib. C.C. nr. 11 del 21.02.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile risulta concesso Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 630 del 14.06.2011, (L. 47/85 Pratica 1222).

Si rileva parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e l'ultimo titolo edilizio concesso, precisando quanto segue:

- la destinazione indicata a pollaio di uno dei locali accessori etserni, risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato in quanto il locale è rifinito ed utilizzato/utilizzabile come magazzino ripostiglio e non possiede le caratteristiche del pollaio;
- è stato realizzato accesso su fronte sud del locale pollaio in difformità al P.d.C. che prevedeva accesso al locale da lato est;
- è stata realizzata apertura finestrata su fronte nord del locale pollaio, non prevista nel P.d.C. (vedi ALL. 1 grafico denominato: "Difformità riscontrate PIANO TERRA (LOTTO 1)")

V INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella relazione preliminare a firma del Notaio Andrea Mosca del 5.12.2019 si evidenzia quanto appresso indicato: p.to 5 della relazione: "l'atto di pignoramento è stato notificato per posta al sig. **** Omissis **** in data 5.08.2019, manca in atti la cartolina di ricezione che attesti e confermi la ricezione e la data di ricezione. Ad oggi non è possibile verificare se il pignoramento è stato notificato nei termini di legge".

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile catastalmente identificato al Foglio 9 Part. 949 sub 2, risulta avere affacci su tre fronti su corte comune e confinare:

- a nord affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1990-2794-2795
- a sud affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1989-3054-3108
- a est affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 1989
- a ovest affaccio su corte comune part. 949 sub 1(b.c.n.c.) confinante con part. 3108



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,25 mq	137,54 mq	1,00	137,54 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto 1	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	0,00 m	1
Lastrico solare	8,60 mq	8,60 mq	0,10	0,86 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				141,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 949, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 557,77 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 27/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 949, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6 Superficie catastale 144 mq Rendita € 557,77 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	949	3		A7	3	6	144 mq	557,77 €	T-1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate in quanto la finestra presente nella camera da letto denominata "letto 1" non è di tipo porta finestra e pertanto allo stato dei luoghi non è consentita l'accessibilità al terrazzo annesso.

Detta superficie pertanto di 8.60mq va intesa come lastrico solare con accesso solo dall'esterno e non come terrazzo.

Va precisato che ai fini della rendita catastale la presenza o meno di un secondo terrazzo potrebbe avere incidenza, pertanto si evidenzia la necessità di un aggiornamento catastale in tal senso.

PRECISAZIONI

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e l'ultimo titolo edilizio concesso in quanto la finestra presente nella camera da letto denominata "letto 1" non è di tipo porta finestra e pertanto allo stato dei luoghi non è consentita l'accessibilità al terrazzo annesso.

L'impossibilità nella realizzazione della porta finestra è stata motivata dal soggetto presente al momento del sopralluogo sigra**** Omissis ****, in quanto la quota del terrazzo si trova ad un livello tale da impedire la apertura di una porta finestra dalla camera verso il terrazzo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e finiture di buona qualità.

PARTI COMUNI

La corte condominiale, catastalmente identificata al Foglio 9 Particella 949 Sub 1, risulta bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Risulta affrancazione a favore del ricorrente esecutato, nei confronti della **** Omissis ****, con pronuncia del Pretore di Velletri del 20.04.1999.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E PREVALENTI

Altezza interna utile: 2.810m

Copertura: a falde con manto di copertura in tegole in cotto.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: gres porcellanato

Infissi esterni: in alluminio effetto legno esternamente, in legno internamente con vetro camera;



persiane in ferro.

Infissi interni: in legno porte tamburate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia

Corte comune di accesso all'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, dalla sig.ra **** Omissis ****
10.10.1963, moglie dell'esecutato, da **** Omissis ****
Velletri 01.01.1990, figli dell'esecutato.

PROV ENIENZE v ENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/1999 al 20/06/2007	**** Omissis ****	ORDINANZA DI AFFRANZAZIONE TRIBUNALE DI VELLETRI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007 al 19/05/2011	**** Omissis ****	ORDINANZA GIUDICE MONOCRATICO VELLETRI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Pre sso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Pre sso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2011 al 27/01/2020	**** Omissis ****	SENTENZA TRIBUNALE DI ROMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 11/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Velletri il 30/12/2011
Reg. gen. 7130 - Reg. part. 1269
Quota: 1/1
Importo: € 630.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 315.000,00
Rogante: GOLIA GIANMARCO
Data: 28/12/2011
N° repertorio: 4159
N° raccolta: 2983
- **Ipoteca Conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Velletri il 14/03/2018
Reg. gen. 991 - Reg. part. 131
Quota: 1/1
Importo: € 282.778,94
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 141.389,47



Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE
Data: 12/03/2018
N° repertorio: 11057
N° raccolta: 9718

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**
Trascritto a Velletri il 20/09/2019
Reg. gen. 4424 - Reg. part. 3219
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in zona B "zona di completamento", del P.R.G. vigente del Comune di Lariano delib. C.C. nr. 11 del 21.02.2005.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile risulta concesso Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 630 del 14.06.2011, (L. 47/85 Pratica 1222.

Esiste parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e l'ultimo titolo edilizio concesso in quanto la finestra presente nella camera da letto denominata "letto 1" non è di tipo porta finestra e pertanto allo stato dei luoghi non è consentita l'accessibilità al terrazzo annesso.

L'impossibilità nella realizzazione della porta finestra è stata motivata dal soggetto presente al momento del sopralluogo sigra **** Omissis ****, in quanto la quota del terrazzo si trova ad un livello tale da impedire la apertura di una porta finestra dalla camera verso il terrazzo.

Tale difformità non costituisce elemento di variazione ai fini della stima dell'immobile, in quanto detto terrazzo di esigua dimensione 8.60mq, risulta computato come lastrico solare ai fini della valutazione immobiliare;

va precisato che ai fini della rendita catastale la presenza o meno di un secondo terrazzo potrebbe avere incidenza, pertanto si evidenzia la necessità di un aggiornamento catastale in tal senso.

V INCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T
Appartamento al piano terra in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 91.33mq, composto da: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile si completa con i seguenti locali accessori: cantina di 15.45mq, pollaio di 15.40mq, forno di 5.15mq e ripostiglio di 3.30mq, con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 949, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.372,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T	102,81 mq	1.200,00 €/mq	€ 123.372,00	100,00%	€ 123.372,00
Valore di stima:					€ 123.372,00

Valore di stima: € 123.372,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro. Ripristino stato dei luoghi in conformità al Permesso di Costruire in sanatoria nr 630/2011	1500,00	€

Valore finale di stima: € 121.872,00

E' stato considerato un deprezzamento del valore dovuto al ripristino dello stato dei luoghi in conformità all'ultimo titolo edilizio ottenuto e ai documenti catastali relativi, avendo rilevato quanto



appresso meglio dettagliato:

Si rileva parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e l'ultimo titolo edilizio concesso, precisando quanto segue:

- la destinazione indicata a pollaio di uno dei locali accessori etserni, risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato in quanto il locale è rifinito ed utilizzato/utilizzabile come magazzino ripostiglio e non possiede le caratteristiche del pollaio.

Si rileva altresì parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi accertato in data 17.02.2020 e le planimetrie catastali estratte presso l'Agenzia delle Entrate, precisando quanto segue:

- è stato realizzato un accesso al locale denominato pollaio, in difformità a quanto indicato nel grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 630 del 14.06.2011, (L. 47/85 Pratica 1222) e di quanto indicato nella planimetria catastale RM0679195 del 01.06.2011.

- è stata realizzata pertura finestrata su fronte nord del locale pollaio, non prevista nel P.d.C.

Alla luce di quanto sopra esposto si è ritenuto congruo valutare il costo del ripristino stato dei luoghi e delle attività edili necessarie ai ripristini della conformità edilizia e consistenti in:

- chiusura dell'ingresso al locale denominato "pollaio" realizzato in difformità

- realizzazione dell'ingresso al locale denominato "pollaio" in conformità.

In alternativa si potrà procedere con l'avvio della istruttoria per l'ottenimento del titolo autorizzativo in variante a quanto già concesso, la cui fattibilità e i costi andranno verificati presso l'Ente competente al rilascio del titolo medesimo.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1
Appartamento al piano primo in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 138,00mq, composto da: soggiorno con angolo cottura, nr. 3 camere da letto bagno e ripostiglio. L'immobile si completa con nr. 1 balcone di 13,00mq e un lastrico solare, con accesso solo da esterno di 8.60mq. L'ingresso all'immobile avviene da piano terra, per mezzo di scala interna con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 949, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 205.276,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1	141,57 mq	1.450,00 €/mq	€ 205.276,50	100,00%	€ 205.276,50
Valore di stima:					€ 205.276,50

Valore di stima: € 205.276,50



Valore finale di stima: € 205.276,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, li 05/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Meloni Moira

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 DIFFORMITA' PIANO TERRA (LOTTO 1)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 2 PLN CATASTALE PIANO TERRA (LOTTO 1)
- ✓ Foto - ALL. 3 RILIEVO FOTOGRAFICO 1 DI 3 (LOTTO 1)
- ✓ Foto - ALL. 4 RILIEVO FOTOGRAFICO 2 DI 3 (LOTTO 1)
- ✓ Foto - ALL. 5 RILIEVO FOTOGRAFICO 3 DI 3 (LOTTO 1)
- ✓ Altri allegati - ALL. 6 DIFFORMITA' RISCONTRATE PIANO PRIMO (LOTTO 2)
- ✓ Foto - ALL. 7 RILIEVO FOTOGRAFICO 1 DI 3 (LOTTO 2)
- ✓ Foto - ALL. 8 RILIEVO FOTOGRAFICO 2 DI 3 (LOTTO 2)
- ✓ Foto - ALL. 9 RILIEVO FOTOGRAFICO 3 DI 3 (LOTTO 3)
- ✓ Estratti di mappa - ALL. 11 ESTRATTO DI MAPPA F9 P 949
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 12 ELABORATO PLANIMETRICO F 9 P 949
- ✓ Planimetrie catastali - ALL. 10 PLN CATASTALE PIANO PRIMO (LOTTO 2)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO 4159/2983 DEL 27.11.2011
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' F9 P949 S1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' F9 P949 S2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELENCO FORMALITA' F9 P949 S3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - NOTA DI ISCRIZIONE 1269/7130 DEL 30/12/2011
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - NOTA DI ISCRIZIONE 131/991 DEL 14/03/2018
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - NOTA DI TRASCRIZIONE 3219/4424 DEL 20/09/2019



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA IMMOBILE F9 P949 S1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA IMMOBILE F9 P949 S2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA IMMOBILE F9 P949 S3
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di Costruire n Santoria nr. 630 del 14/06/2011
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza Tribunale di Velletri del 29/04/1999
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di vacanza del 17/02/2020
- ✓ N° 1 Altri allegati - Racc. del 3/02/20 e Racc. del 27/02/20
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pec rich. accesso atti Comun di Lariano
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ft Notaio Golia nr. 49 del 18/02/2020
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ag. Entrale del 12/02/20
- ✓ N° 1 Altri allegati - Consultazioni Ag. Entrate del 12/02/20
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ag. Entrate del 12/02/20
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ag. Entrate del 15/02/20



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T
Appartamento al piano terra in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 91.33mq, composto da: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile si completa con i seguenti locali accessori: cantina di 15.45mq, pollaio di 15.40mq, forno di 5.15mq e ripostiglio di 3.30mq, con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 949, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona B "zona di completamento", del P.R.G. vigente del Comune di Lariano delib. C.C. nr. 11 del 21.02.2005.

Prezzo base d'asta: € 121.872,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1
Appartamento al piano primo in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 138,00mq, composto da: soggiorno con angolo cottura, nr. 3 camere da letto bagno e ripostiglio. L'immobile si completa con nr. 1 balcone di 13,00mq e un lastrico solare, con accesso solo da esterno di 8.60mq. L'ingresso all'immobile avviene da piano terra, per mezzo di scala interna con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 949, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in zona B "zona di completamento", del P.R.G. vigente del Comune di Lariano delib. C.C. nr. 11 del 21.02.2005.

Prezzo base d'asta: € 205.276,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 411/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.872,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 949, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	102,81 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione. Le finiture sono di tipo economico, gli infissi risultano datati. Gli ambienti risultano salubri, tuttavia sono presenti puntuali segni di ammaloramento delle superfici murarie e dei soffitti in prossimità della canna fumaria interna (locale soggiorno) in corrispondenza dell'innesto della condotta nel solaio di interpiano. Il locale cantina risulta con muratura perimetrale grezza non intonacata, così come il solaio di copertura nell'intradosso.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 91,33mq, composto da: soggiorno, cucina, camera da letto e bagno. L'immobile si completa con i seguenti locali accessori: cantina di 15,45mq, pollaio di 15,40mq, forno di 5,15mq e ripostiglio di 3,30mq, con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino.		
Vendita soggetta a IVA:	ND.		
Continuità trascrizioni e Art. 2650 c.c.:	No		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Ommissis **** [redacted] padre della sig.ra **** Ommissis **** moglie dell'esecutato. Il soggetto occupante indicato è registrato nello stato di famiglia e estratto in riferimento all'esecutato in data 25.02.2020.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.276,50

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - P.zza Ugo La Malfa 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 949, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	141,57 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione e finiture di buona qualità.		
Descrizione:	Appartamento al piano primo in edificio singolo a due piani, di sup. lorda pari a 138,00mq, composto da: soggiorno con angolo cottura, nr. 3 camere da letto bagno e ripostiglio. L'immobile si completa con nr. 1 balcone di 13,00mq e un lastrico solare, con accesso solo da esterno di 8,60mq. L'ingresso all'immobile avviene da piano terra, per mezzo di scala interna con accesso da corte comune (b.c.n.c.) L'ingresso alla corte comune avviene da cancello carrabile scorrevole con accesso dal civico nr. 3 di P.zza U. La Malfa. Dal punto di vista urbanistico la zona è caratterizzata da edilizia simile a quella oggetto della presente perizia, di tipo residenziale indipendente, a 2/3 piani fuori terra, a ridosso del centro cittadino.		



Vendita soggetta a IVA:	ND.
Continuità trascrizioni e Xart. 2650 c.c.:	No
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, dalla sig.ra **** Omissis **** 10.10.1963, moglie dell'esecutato, da **** Omissis **** Velletri 01.01.1990, figli dell'esecutato.

