

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungarini Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 578/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 578/2017 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.000,00 .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

## INCARICO

---

In data 05/09/2017, il sottoscritto Ing. Lungarini Alessandro, con studio in Via Enrico De Nicola, 9 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrolungarini@yahoo.it, PEC a.lungarini@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 41 466, Fax 06 86 761 548, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Casale Romani 7, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato nel Comune di Lariano in Via Casale Romani 7, sito in zona periferica, in vicinanza della S.P. 600 Ariana, nei pressi del centro sportivo Millennium.

Si accede ad esso al civico 7, direttamente dalla via pubblica, attraverso corte esterna indivisa ad uso del fabbricato.

L'unità immobiliare si compone sotto il profilo distributivo di: ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, per una superficie utile netta interna di circa 127,00 mq (SU) e 17,50 mq di balconi (Snr), oltre corte esterna pertinenziale.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di licenza edilizia N°145/1975 e regolarizzato nella sua sopraelevazione e difformità progettuale, con Concessione edilizia in sanatoria n°301 del 21/12/2000, ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie, ad eccezione della chiusura del volume della loggia, da doversi ripristinare in quanto l'abuso non è sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'area di ubicazione ricade in zona D1 del PRG del Comune di Lariano, è zona sismica e non gravata da vincoli.

Immobile occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Classe energetica "F" con Epgl nrinn. 145,07 Kwh/mq anno.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Casale Romani 7, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

L'istanza di vendita è la certificazione notarile sono state depositate nei termini di legge e quest'ultima copre l'intero ventennio antecedente al pignoramento.

Risulta in atti l'originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Non è stata depositato avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'art 498 c.p.c.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutato è proprietario del bene pignorato in forza di atto di compravendita del 28/07/2009 a rogito del notaio Edmondo Maria Capecelatro rep.75779 racc.22571, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 29/07/2009 ai nn.ri RG.4930 e RP2866 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Velletri il 29/07/2009 al N°3094 serie 1T.

Nel suddetto atto il venditore, parente dell'esecutato, si è riservato sull'immobile il diritto di abitazione (art.1022 C.C.) per la durata di 10 anni.

## CONFINI

---

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, unitamente alla corte distacca a nord con particella 336 e 245, a sud confina in aderenza con l'immobile di cui alla particella 217, ad ovest distacca nel suo insieme con particella 565 e infine ad est con particelle 247 e 210.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,84 mq	151,55 mq	1,00	151,55 mq	2,80 m	1
Loggia ovest	8,52 mq	9,12 mq	0,30	2,74 mq	0,00 m	1
Balcone est	16,65 mq	17,53 mq	0,30	5,26 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>159,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>159,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale dell'immobile è valutata in conformità al D.P.R. 138/1998 ed è somma della superficie coperta (SC) e della superficie delle pertinenze opportunamente omogeneizzate (SP).

La superficie coperta (SC) comprende i divisori interni e le murature perimetrali al 100% della superficie o al 50% se in comunione.

Le pertinenze di balcone e loggia vengono trasformate in superficie unitaria, moltiplicando la superficie lorda di ciascuna pertinenza per il coefficiente di omogeneizzazione di 0,30.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/1997 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 23/06/2005 al 27/07/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 28/07/2009 al 03/08/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 04/08/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 05/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 159 Rendita € 309,87 Piano 1
Dal 06/11/2017 al 08/11/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 277, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 159 Rendita € 309,87 Piano 1

L'immobile è correttamente intestato in atti all'esecutato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	277	3		A4	4	6	159	309,87	1	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dell'immobile riscontrato è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale in atti, a meno della chiusura del volume della loggia da doversi ripristinare in quanto opera non sanabile. I dati precedenti della toponomastica non riportavano il civico esatto della via e pertanto il sottoscritto esperto ha provveduto a presentare variazione DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Ufficio del Territorio - per il relativo aggiornamento.

### **PRECISAZIONI**

---

Per gli esatti importi delle n°2 ipoteche legali iscritte sull'immobile a favore della GERIT S.p.a., lo scrivente esperto ha effettuato visura delle note di trascrizione delle due relative formalità.

### **PATTI**

---

Nulla.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile oggetto di procedura si trova sia internamente che esternamente in ordinario stato di manutenzione, occupato dalla parte esecutata e dai suoi familiari.

### **PARTI COMUNI**

---

L'unità immobiliare pignorata ha in comune con gli altri immobili del fabbricato sia la scala di distribuzione ai piani, che la corte esterna, entrambi censite come bene comune non censibile (BCNC vds allegati n°5 elaborato planimetrico).

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non esistono sull'area usi civici, censi e livelli.

L'accesso all'immobile al piano primo avviene da scala e corte comune indivisa, appositamente censita come comune alle altre unità immobiliari del fabbricato.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**Fondazioni:** del tipo a sacco, con scapoli di tufo e malta di calce e pozzolana;

**Struttura portante:** in muratura con blocchi di tufo squadrati; solai interpiano di tipo latero-cementizio h=20 cm; scala di accesso in c.a. con gardini incastrati nella muratura perimetrale; aggetti per balconi in solette in c.a.;

**Tamponature:** murarie;

**Copertura:** tetto a padiglione a quattro falde;

**Tramezzature interne:** forati in laterizio da 8 cm di spessore intonacati;

**Prospetti del fabbricato:** intonacati e tinteggiati;

**Pertinenze:** un balcone ad est antistante all'ingresso e una loggia sul lato ovest, oltre corte esterna comune al fabbricato;

**Pavimentazioni:** in ceramica a decoro e di vari colori negli ambienti;

**Rivestimenti:** del formato 20x20 cm nella cucina e a decoro nel bagno ad altezza di 2,00;  
**Infissi interni:** porte in legno tamburate dalla modanatura cassettonata;  
**Infissi esterni:** infissi in legno con vetrocamera; persiane alla romana;  
**Tinteggiature interne:** soffitti bianchi in tinta lavabile e nelle pareti di bagno e cucina; pitture ad effetto velato nelle camere e nel soggiorno;  
**Servizi igienici:** sanitari in vetro-china e rubinetterie cromate;  
**Impianto elettrico:** a 220 V in traccia;  
**Impianto idraulico:** in tubi in ferro, funzionante;  
**Impianto termico:** caldaia autonoma murale posta all'esterno al piano terra, con scarico a parete; piastre di riscaldamento terminali in alluminio; accensione e spegnimento dell'impianto del tipo ON/OFF;  
**Altro impianti:** caminetto nell'ambiente soggiorno; impianto di allarme;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato, come accertato in fase di sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari.

Come elencati dall'esecutato, gli occupanti sono rispettivamente: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. In allegati è presente inoltre certificato di residenza dell'esecutato e stato di famiglia dello stesso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1984 al 18/10/1997	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Pelloni	18/08/1984	32671	24627
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	03/09/1984	3564	2682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Velletri	28/08/1984	3290	205
Dal 19/10/1997 al 22/06/2005	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	25/05/1999	2305	1506
		Registrazione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Velletri	20/05/1998	40	476
Dal 23/06/2005 al 27/07/2009	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Carlo Pennazzi Catalani	23/06/2005	48918	10278
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	27/06/2005	3840	2486
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Velletri	24/06/2005	1420	1T
Dal 28/07/2009 al 17/06/2017	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Edmondo Maria Capecelatro	28/07/2009	75779	22571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Velletri	29/07/2009	4930	2866
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Velletri	29/07/2009	3094	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza si trova negli allegati della presente perizia immobiliare, così come tutti gli atti e le denunce di successione del ventennio antecedente il pignoramento.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Velletri aggiornate al 25/07/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo della durata di 15 anni

Iscritto a Velletri il 10/11/2000

Reg. gen. 4979 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Rogante: notaio Piercarlo Caparrelli

Data: 10/11/2000

N° repertorio: 66334

Note: L'ipoteca grava sull'intero immobile oggetto di esecuzione per le rispettive quote: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 3/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo di anni 30

Iscritto a Velletri il 27/06/2005

Reg. gen. 3841 - Reg. part. 783

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: notaio Carlo Pennazzi Catalani

Data: 23/06/2005

N° repertorio: 48919

N° raccolta: 10279

Note: L'immobile grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **ipoteca legale** derivante da art 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99

Iscritto a Velletri il 29/08/2007

Reg. gen. 5771 - Reg. part. 1793

Quota: 7/9

Importo: € 34.080,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.040,00

Data: 08/08/2007

N° repertorio: 8220017

Note: L'ipoteca legale grava sul diritto di proprietà pari a 7/9 dell'immobile oggetto di esecuzione, in Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg 11 part.IIIa 277 sub 3

- **ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e D.lgv. 46/99

Iscritto a Velletri il 05/06/2008

Reg. gen. 3346 - Reg. part. 726

Quota: 7/9

Importo: € 31.420,01

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.710,05

Data: 19/05/2008

N° repertorio: 257195

Note: L'ipoteca legale grava sul diritto di proprietà pari a 7/9 dell'immobile oggetto di esecuzione, in Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg 11 part.lla 277 sub 3

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 18/07/2017

Reg. gen. 3322 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava sull'immobile oggetto di procedura nel Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg.11 part.lla 277 sub 3.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area di ubicazione dell'immobile ricade nella sottozona D1 (Edilizia residenziale di espansione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano - variante non sostanziale (controdedotto dall'amministrazione comunale con delibera del C.C. n°11 del 21/02/2005 e D.G.R.L. pubblicata sul B.U.R.L. n°20 del 20/07/2005).

La sottozona D1, in particolare, prevede l'espansione residenziale di iniziativa privata in base a Piano di Fabbricazione o autorizzazione diretta.

L'area è classificata come zona sismica e non sussistono su essa vincoli.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia N°145/1975, rilasciata dal Comune di Lariano in data 06/12/1975. Per la successiva sopraelevazione di un piano e l'ampliamento, nonché le difformità progettuali rispetto al progetto precedentemente assentito, è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85, n°301 del 21/08/2008.

Nel fascicolo della pratica comunale non vi è certificato di agibilità/abitabilità.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile pignorato è conforme al progetto di condono edilizio assentito (Concessione N°301 del 21/08/2008 Legge 47/85), ad eccezione della chiusura della loggia ad ovest che comporta aumento di volume.

L'incremento di volumetria è in eccedenza alla cubatura consentita, già in deroga con la concessione edilizia di cui sopra, ed essendo pertanto l'abuso di tipo non sanabile va demolito e va ripristinato lo stato dei luoghi di progetto, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per regolarizzare la difformità edilizia descritta (vds all.13) si stima quanto segue:

-Riconduzione in pristino della volumetria della loggia chiusa abusivamente (importo comprensivo di opere provvisoriale, costi di demolizione murature e finestra, spese di ripristino, trasporti e compensi alle pubbliche discariche)

mq 9,30 x 400 €/mq = € 3.720,00 arrotondato ad € 3.700,00

I suddetti costi di ripristino vengono defalcati dal valore di stima dell'immobile.

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista di dichiarazioni di conformità degli impianti, non esibite in fase di sopralluogo, e non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica, che lo scrivente ha provveduto a redigere.

L'immobile è in classe energetica "F" con indice di prestazione globale da fonti non rinnovabili pari a 145,07 KWh/mq anno.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nella fattispecie in esame, non sussistono oneri di tipo condominiale da corrispondere per l'immobile pignorato, in quanto

il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare, unitamente alla corte di pertinenza, è totalmente autonomo.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il metodo sintetico o comparativo diretto.

Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da stimare con altre unità immobiliari simili, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stesso segmento di mercato residenziale, al fine di determinare il parametro unitario di confronto, ovvero il "prezzo/mq di superficie lorda.

Il prezzo al metro quadrato è stato altresì confrontato, per la zona di riferimento, con il valore medio OMI -Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate- e con quello più attendibile ed aderente alla realtà di mercato del Borsino Immobiliare.

Il parametro medio ottenuto con la metodologia applicata (prezzo/mq), viene moltiplicato per la superficie convenzionale dell'immobile, calcolata in conformità al D.P.R. 138/1998, per determinare il più probabile valore di mercato.

In formula:

$$VM = Po \times So$$

dove

VM = più probabile valore di mercato dell'immobile

Po = prezzo/mq di superficie lorda convenzionale

So = superficie complessiva convenzionale dell'immobile, somma della superficie coperta (Sc) e della

superficie delle pertinenze omogeneizzate (Sp).

Al valore di stima determinato vengono infine detratti eventuali oneri, spese tecniche e costi di demolizione, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate sull'immobile oggetto di stima.

Trattandosi di unica unità immobiliare pignorata ad uso residenziale, il sottoscritto tecnico ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotto unico, così costituito:

• **Bene N° 1**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato nel Comune di Lariano in Via Casale Romani 7, sito in zona periferica, in vicinanza della S.P. 600 Ariana, nei pressi del centro sportivo Millennium. Si accede ad esso al civico 7, direttamente dalla via pubblica, attraverso corte esterna indivisa ad uso del fabbricato. L'unità immobiliare si compone sotto il profilo distributivo di: ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, per una superficie utile netta interna di circa 127,00 mq (SU) e 17,50 mq di balconi (Snr), oltre corte esterna pertinenziale.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di licenza edilizia N°145/1975 e regolarizzato nella sua sopraelevazione e difformità progettuale, con Concessione edilizia in sanatoria n°301 del 21/12/2000, ai sensi della Legge 47/85.

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie, ad eccezione della chiusura del volume della loggia, da doversi ripristinare in quanto l'abuso non è sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario. L'area di ubicazione ricade in zona D1 del PRG del Comune di Lariano, è zona sismica e non gravata da vincoli.

Immobile occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Classe energetica "F" con Epgl nrinn. 145,07 Kwh/mq anno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Sub. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 197.842,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Casale Romani 7, piano 1	159,55 mq	1.240,00 €/mq	€ 197.842,00	100,00	€ 197.842,00
				Valore di stima:	€ 197.842,00

**Valore finale di stima: € 197.842,00**

Al valore appena stimato andranno detratti i costi di regolarizzazione edilizia (vds allegato 13 e paragrafo sulla regolarità edilizia) che ammontano ad € 3.700,00 - costi comprensivi di demolizioni, ripristini, trasporti e conferimenti dei materiali di risulta alle pubbliche discariche.

Valore finale di stima: € 197.842,00 - € 3.700,00 = € 194.142,00

**Valore finale di stima (arrotondato) : € 194.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Riferisce il professionista delegato all'esame della relazione preliminare che:

- non risulta in atti la notifica dell'avviso ex art 498 c.p.c. ai creditori iscritti.  
- l'atto di precetto risulta notificato al debitore esecutato in data 10/03/2017 per compiuta giacenza; il successivo atto di pignoramento immobiliare risulta passato per la notifica il 30/05/2017, la quale si è perfezionata nei riguardi del debitore in data 17/06/2017 per compiuta giacenza e quindi, ai sensi dell'art.481 c.p.c. il suddetto atto di precetto è divenuto inefficace.

Sussistono due creditori iscritti, non ancora avvisati ai sensi dell'art.498 c.p.c. al periodo di redazione della presente perizia, rispettivamente:

-Gerit S.p.a.  
-Banca di Credito Coop.vo di Roma Soc.Coop. a.r.l.

Sull'unità immobiliare in trattazione, fa presente il sottoscritto esperto, che il precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nell'atto di compravendita rogato dal notaio Edmondo Maria Capecelatro il 28/07/2009 rep 75779 racc.22571 (atto di provenienza immobile per l'esecutato) si è riservato il diritto di abitazione ai sensi dell'art.1022 del C.C.,

La durata del diritto di abitazione istituito nell'atto di cui sopra, precedentemente al pignoramento, è di 10 anni con scadenza prevista per il 28/07/2019.

Vi sono costi da sostenere a cura e spese dell'aggiudicatario, detratti dal valore di stima, per la rimessa in pristino dell'immobile ai fini della regolarità edilizia, così come indicato in perizia in apposito paragrafo (vds regolarità edilizia).

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 07/11/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lungarini Alessandro

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale quesiti G.E. e giuramento incarico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica immobile
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborato planimetrico + elenco subalterni
- ✓ N° 6 Altri allegati - Variazione catastale DOCFA immobile
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura storico-catastale aggiornata
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile
- ✓ N° 9 Altri allegati - P.R.G. Comune di Lariano: zonazione e norme tecniche
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenza edilizia N°141/75 del 06/12/1975 Comune di Lariano
- ✓ N° 11 Altri allegati – Concess. edilizia in sanatoria N°301 del 21/12/2000 L.47/85 Comune Lariano
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di idoneità sismica immobile
- ✓ N° 13 Altri allegati - Elaborato grafico di rilievo sulle difformità riscontrate
- ✓ N° 14 Atto di provenienza - Atto di comprav. notaio E. M. Capecelatro del 28/07/2009 rep.75779
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atto di comprav. notaio Carlo Pennazzi Catalani del 23/06/2005 rep.48918
- ✓ N° 16 Altri allegati - Denuncia di succes. n°40 vol 476 Agenzia Entrate di Velletri il 20/05/1998
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atto di compravendita notaio Giovanni Pelloni del 18/08/1984 rep.32671
- ✓ N° 18 Altri allegati - Note di iscrizione per ipoteche legali Gerit s.p.a.
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato di residenza esecutato
- ✓ N° 20 Altri allegati - Certificato stato di famiglia esecutato
- ✓ N° 21 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica Immobile
- ✓ N° 22 Altri allegati - Adempimenti art 173 bis disp att cpc per udienza (fissata art 569 cpc)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Perizia in versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato nel Comune di Lariano in Via Casale Romani 7, sito in zona periferica, in vicinanza della S.P. 600 Ariana, nei pressi del centro sportivo Millennium. Si accede ad esso al civico 7, direttamente dalla via pubblica, attraverso corte esterna indivisa ad uso del fabbricato. L'unità immobiliare si compone sotto il profilo distributivo di: ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, per una superficie utile netta interna di circa 127,00 mq (SU) e 17,50 mq di balconi (Snr), oltre corte esterna pertinenziale.

Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di licenza edilizia N°145/1975 e regolarizzato nella sua sopraelevazione e difformità progettuale, con Concessione edilizia in sanatoria n°301 del 21/12/2000, ai sensi della Legge 47/85. L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie, ad eccezione della chiusura del volume della loggia, da doversi ripristinare in quanto l'abuso non è sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'area di ubicazione ricade in zona D1 del PRG del Comune di Lariano, è zona sismica e non gravata da vincoli.

Immobile occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Classe energetica "F" con Epgl nrinn. 145,07 Kwh/mq anno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Sub. 3, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'area di ubicazione dell'immobile ricade nella sottozona D1 (Edilizia residenziale di espansione) del Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano - variante non sostanziale (controdedotto dall'amministrazione comunale con delibera del C.C. n°11 del 21/02/2005 e D.G.R.L. pubblicata sul B.U.R.L. n°20 del 20/07/2005). La sottozona D1, in particolare, prevede l'espansione residenziale di iniziativa privata in base a Piano di Fabbricazione o autorizzazione diretta.

L'area è classificata come zona sismica e non sussistono su essa vincoli.

**Prezzo base d'asta: € 194.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 578/2017 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.842,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Casale Romani 7, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Sub. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	159,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di procedura si trova sia internamente che esternamente in ordinario stato di manutenzione, occupato dalla parte eseguita e dai suoi familiari.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato nel Comune di Lariano in Via Casale Romani 7, sito in zona periferica, in vicinanza della S.P. 600 Ariana, nei pressi del centro sportivo Millennium. Si accede ad esso al civico 7, direttamente dalla via pubblica, attraverso corte esterna indivisa ad uso del fabbricato. L'unità immobiliare si compone sotto il profilo distributivo di: ingresso, corridoio di disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, per una superficie utile netta interna di circa 127,00 mq (SU) e 17,50 mq di balconi (Snr), oltre corte esterna pertinenziale. Il fabbricato di maggior consistenza è stato edificato in forza di licenza edilizia N°145/1975 e regolarizzato nella sua sopraelevazione e difformità progettuale, con Concessione edilizia in sanatoria n°301 del 21/12/2000, ai sensi della Legge 47/85. L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni edilizie, ad eccezione della chiusura del volume della loggia, da doversi ripristinare in quanto l'abuso non è sanabile, a cura e spese dell'aggiudicatario. L'area di ubicazione ricade in zona D1 del PRG del Comune di Lariano, è zona sismica e non gravata da vincoli. Immobile occupato dall'esecutato e dai suoi familiari. Classe energetica "F" con Epgl nrinn. 145,07 Kwh/mq anno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato, come accertato in fase di sopralluogo, dall'esecutato e dai suoi familiari. Come elencati dall'esecutato, gli occupanti sono rispettivamente: **** Omissis ****. In allegati è presente inoltre certificato di residenza dell'esecutato e stato di famiglia dello stesso.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo della durata di 15 anni

Iscritto a Velletri il 10/11/2000

Reg. gen. 4979 - Reg. part. 909

Quota: 1/1

Importo: € 154.937,07

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.468,53

Rogante: notaio Piercarlo Caparrelli

Data: 10/11/2000

N° repertorio: 66334

Note: L'ipoteca grava sull'intero immobile oggetto di esecuzione per le rispettive quote: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 3/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 2/9.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo di anni 30

Iscritto a Velletri il 27/06/2005

Reg. gen. 3841 - Reg. part. 783

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: notaio Carlo Pennazzi Catalani

Data: 23/06/2005

N° repertorio: 48919

N° raccolta: 10279

Note: L'immobile grava sull'immobile oggetto di procedura.

- **ipoteca legale** derivante da art 77 DPR 602/73 e D.lgs. 46/99

Iscritto a Velletri il 29/08/2007

Reg. gen. 5771 - Reg. part. 1793

Quota: 7/9

Importo: € 34.080,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 17.040,00

Data: 08/08/2007

N° repertorio: 8220017

Note: L'ipoteca legale grava sul diritto di proprietà pari a 7/9 dell'immobile oggetto di esecuzione, in Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg 11 part.IIIa 277 sub 3

- **ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602/73 e D.lgv. 46/99

Iscritto a Velletri il 05/06/2008

Reg. gen. 3346 - Reg. part. 726

Quota: 7/9

Importo: € 31.420,01

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 15.710,05

Data: 19/05/2008

N° repertorio: 257195

Note: L'ipoteca legale grava sul diritto di proprietà pari a 7/9 dell'immobile oggetto di esecuzione, in Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg 11 part.lla 277 sub 3

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 18/07/2017

Reg. gen. 3322 - Reg. part. 2385

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento grava sull'immobile oggetto di procedura nel Comune di Lariano al Catasto dei Fabbricati al Fg.11 part.lla 277 sub 3.