

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 225/2019 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

\*\*\*\* *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 .....                                  | 4  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Stato conservativo.....   | 5  |
| Parti Comuni.....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione .....  | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 8  |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 8  |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 11 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 225/2019 del R.G.E..... | 12 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 13 |



## INCARICO

---

All'udienza del 16/07/2019, il sottoscritto Geom. Andreoli Maurizio, con studio in Via Basilio Magni, 21 - 00049 - Velletri (RM), email mau.andreoli@tiscali.it, PEC maurizio.andreoli@geopec.it, Tel. 06 96 38 756, Fax 06 96 38 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2019 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 Carpineto Romano (RM) - VIA LEONE TREDICESIMO 1, piano S1-2 3

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo con annessa cantina al piano S2 sito nel comune di Carpineto Romano riportato in catasto alla Mappa Urbana n° 462 sub 502 categoria A/4 classe 1<sup>^</sup> vani 3,5 superficie catastale mq. 81 R.C. €. 75,92 mentre la cantina risulta riportata in catasto fabbricati alla MU n° 462 sub 501 categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> mq. 19 R.C. €. 19,63. Il tutto in ditta a Filippi Veturia nata a Carpineto Romano il 30/07/1922 ed ivi deceduta il 23/04/2010, per la quale è subentrato quale curatore dell'eredità giacente l'avv.to Federico Bianco Caracci.

Il tutto risulta suddiviso al piano secondo insiste cucina di mq. 16,70, soggiorno di mq. 18,90 w.c. esterno sul balcone di mq. 0,70, balcone di mq. 4,20, scala di accesso al piano terzo composto da una sola stanza da letto di mq. 13,40, per una S.U.A. di mq. 49,70 ed una S.N.R. di mq. 4,20, oltre cantina al piano S/2 di mq. 18,50.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - VIA LEONE TREDICESIMO 1, piano S1-2 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

La completezza della documentazione è stata riportata nella relazione del Notaio Alessandra Colavincenzo e risulta regolare, con nota che nel pignoramento è stato inserito il magazzino al piano S2.



## 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 comunione legale dei beni.

TRATTASI DI BENE PERSONALE RICEVUTO PER SUCCESSIONE DEL PROPRIO PADRE IN DATA 05/04/1971

## CONFINI

---

l'immobile confina con distacco Via Leone tredicesimo, particella 461, particella 463 salvi altri.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 49,70 mq         | 55,00 mq         | 1,00         | 55,00 mq                 | 2,50 m   | 2-3   |
| Cantina                                      | 18,50 mq         | 24,00 mq         | 0,20         | 4,80 mq                  | 2,50 m   | S2    |
| Balcone scoperto                             | 4,20 mq          | 4,20 mq          | 0,25         | 1,05 mq                  | 0,00 m   | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>60,85 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>60,85 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

l'appartamento è così suddiviso ingresso da area comune su disimpegno con scala interna per accedere al piano secondo e terzo composto da cucina etto balcone w.c. esterno sul balcone per una superficie ragguagliata di mq. 60,85. la cantina al piano S2 ha accesso dalle scale condominiali ed ha una superficie Utile Abitabile di mq. 18,50

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---



| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 04/04/1971 al 17/01/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 462, Sub. 501<br>Categoria C2<br>Cl.2, Cons. 19<br>Superficie catastale 24 mq<br>Rendita € 19,63<br>Piano S2   |
| Dal 05/04/1971 al 04/04/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. MU, Part. 462, Sub. 502<br>Categoria A4<br>Cl.1, Cons. 3,5<br>Superficie catastale 81 mq<br>Rendita € 75,92<br>Piano 2-3 |
| Dal 02/03/1982 al 06/11/2019 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. mu, Part. 462<br>Qualità E.U.<br>Superficie (ha are ca) 00.001.49   |

IDATI CATASTALI CORRISPONDONO AQUELLI REALI

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | MU     | 462   | 502  |                     | A4        | 1      | 81          | 81 mq                | 75,92 € | 2-3   |          |
|                         | MU     | 462   | 501  |                     | C2        | 2      | 19          | 24 mq                | 19,63 € | S2    |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

All'accesso del 10/10/2019 il sottoscritto C.T.U. ha visitato l'immobile unitamente all'Avv. Mollica Porta Loredana in sostituzione dell'Avv. Federico Bianco Caracci nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutata, trovando l'immobile in buono stato di manutenzione e conservazione, data la vetustà dell'immobile ove la sua costruzione risale ai primi degli anni 20' ristrutturato per sopraelevazione del piano terzo. L'immobile è fornito di tutti i servizi acqua, luce, gas, e dell'impianto termico con caldaia Ferroli, non è stato possibile rintracciare il libretto di impianto con le relative manutenzioni.



## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni dell'edificio consistono nel vano scala per accesso all'appartamento ed alla cantina al piano S/2

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

da quanto potuto accertare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carpineto Romano sull'immobile no esistono servitù livelli ne usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di esproprio è stato edificato in parte negli anni 20' ed in parte, per quanto riguarda la sopraelevazione del piano terzo con pratica edilizia 7421del 07/09/1966 con rilascio di Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili in data 26/09/1966.

non risulta richiesto ne rilasciato il certificato di Abitabilità.

L'immobile è stato realizzato in muratura mista di pietrame non squadrato, tipico dell'epoca, con solai in legno in alcune parti ed in travi di ferro in altre, le scale di accesso ai piano sono in legno, la copertura a tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi alla romana.

I pavimenti sono in gres porcellanato le pareti tinteggiate.

Gli infissi interni, porte in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato, mentre gli infissi esterni sono del tipo a persiana.

Il Vano cantina presenta rifiniture al grezzo con altezza ml. 2,50. L'altezza media dei vani abitativi è di ml. 2,50.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dal sig. Briganti Marsilio di 98 anni vedovo dell'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/04/1971 al 04/04/2016 | **** Omissis **** | <b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     | 05/04/1971  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |



|  |  |                      |             |                |                |
|--|--|----------------------|-------------|----------------|----------------|
|  |  |                      |             |                |                |
|  |  | <b>Registrazione</b> |             |                |                |
|  |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b> | <b>Vol. N°</b> |
|  |  | VELLETRI             | 27/05/1971  |                | 90             |

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.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 27/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 09/06/1994  
Reg. gen. 2690 - Reg. part. 1933  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **RINNOVO PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 15/11/2013  
Reg. gen. 6056 - Reg. part. 3969  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 16/05/2019  
Reg. gen. 2291 - Reg. part. 1707  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Leone Tredicesimo, in base al P.R.G. del Comune di Carpineto Romano ricade in Zona A Centro Storico ove sono ammesse solamente ristrutturazioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Edificato negli anni 20' e ristrutturato per sopraelevazione con pratica edilizia 7421 del 07/09/1966 con rilascio N.O. per Esecuzione Lavori Edili in data 26/09/1966.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto potuto accertare sull'immobile non esiste condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - VIA LEONE TREDICESIMO 1, piano S1-2 3  
Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo con annessa cantina al piano S2 sito nel comune di Carpineto Romano riportato in catasto alla Mappa Urbana n° 462 sub 502 categoria A/4 classe 1<sup>^</sup> vani 3,5 superficie catastale mq. 81 R.C. €. 75,92 mentre la cantina risulta



riportata in catasto fabbricati alla MU n° 462 sub 501 categoria C/2 classe 2^ mq. 19 R.C. €. 19,63. Il tutto in ditta a Filippi Veturia nata a Carpineto Romano il 30/07/1922 ed ivi deceduta il 23/04/2010, per la quale è subentrato quale curatore dell'eredità giacente l'avv.to Federico Bianco Caracci. Il tutto risulta suddiviso al piano secondo insiste cucina di mq. 16,70, soggiorno di mq. 18,90 w.c. esterno sul balcone di mq. 0,70, balcone di mq. 4,20, scala di accesso al piano terzo composto da una sola stanza da letto di mq. 13,40, per una S.U.A. di mq. 49,70 ed una S.N.R. di mq. 4,20, oltre cantina al piano S/2 di mq. 18,50.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 462, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 462, Sub. 501, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 45.637,50

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Carpineto Romano<br>(RM) - VIA LEONE<br>TREDICESIMO 1,<br>piano S1-2 3 | 60,85 mq                 | 750,00 €/mq     | € 45.637,50        | 100,00%          | € 45.637,50 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 45.637,50 |

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.

Velletri, li 06/11/2019

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia - N.O. . ESECUZIONE LAVORI EDILI
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ Altri allegati - Rilievo di progetto
- ✓ Altri allegati - Visure Ipotecarie



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - VIA LEONE TREDICESIMO 1, piano S1-2 3

Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo con annessa cantina al piano S2 sito nel comune di Carpineto Romano riportato in catasto alla Mappa Urbana n° 462 sub 502 categoria A/4 classe 1<sup>^</sup> vani 3,5 superficie catastale mq. 81 R.C. €. 75,92 mentre la cantina risulta riportata in catasto fabbricati alla MU n° 462 sub 501 categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> mq. 19 R.C. €. 19,63. Il tutto in ditta a Filippi Veturia nata a Carpineto Romano il 30/07/1922 ed ivi deceduta il 23/04/2010, per la quale è subentrato quale curatore dell'eredità giacente l'avv.to Federico Bianco Caracci. Il tutto risulta suddiviso al piano secondo insiste cucina di mq. 16,70, soggiorno di mq. 18,90 w.c. esterno sul balcone di mq. 0,70, balcone di mq. 4,20, scala di accesso al piano terzo composto da una sola stanza da letto di mq. 13,40, per una S.U.A. di mq. 49,70 ed una S.N.R. di mq. 4,20, oltre cantina al piano S/2 di mq. 18,50. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 462, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 462, Sub. 501, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Leone Tredicesimo, in base al P.R.G. del Comune di Carpineto Romano ricade in Zona A Centro Storico ove sono ammesse solamente ristrutturazioni.

- **Valore Base d'Asta : € 45.637,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Carpineto Romano (RM) - VIA LEONE TREDICESIMO 1, piano S1-2 3   |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 462,<br>Sub. 502, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 462, Sub. 501,<br>Categoria C2  | <b>Superficie</b> | 60,85 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | All'accesso del 10/10/2019 il sottoscritto C.T.U. ha visitato l'immobile unitamente all'Avv. Mollica Porta Loredana in sostituzione dell'Avv. Federico Bianco Caracci nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutata, trovando l'immobile in buono stato di manutenzione e conservazione, data la vetustà dell'immobile ove la sua costruzione risale ai primi degli anni 20' ristrutturato per sopraelevazione del piano terzo. L'immobile è fornito di tutti i servizi acqua, luce, gas, e dell'impianto termico con caldaia Ferroli, non è stato possibile rintracciare il libretto di impianto con le relative manutenzioni.  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Trattasi di appartamento al piano secondo e terzo con annessa cantina al piano S2 sito nel comune di Carpineto Romano riportato in catasto alla Mappa Urbana n° 462 sub 502 categoria A/4 classe 1^ vani 3,5 superficie catastale mq. 81 R.C. €. 75,92 mentre la cantina risulta riportata in catasto fabbricati alla MU n° 462 sub 501 categoria C/2 classe 2^ mq. 19 R.C. €. 19,63. Il tutto in ditta a Filippi Veturia nata a Carpineto Romano il 30/07/1922 ed ivi deceduta il 23/04/2010, per la quale è subentrato quale curatore dell'eredità giacente l'avv.to Federico Bianco Caracci. Il tutto risulta suddiviso al piano secondo insiste cucina di mq. 16,70, soggiorno di mq. 18,90 w.c. esterno sul balcone di mq. 0,70, balcone di mq. 4,20, scala di accesso al piano terzo composto da una sola stanza da letto di mq. 13,40, per una S.U.A. di mq. 49,70 ed una S.N.R. di mq. 4,20, oltre cantina al piano S/2 di mq. 18,50. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato dal sig. Briganti Marsilio di 98 anni vedovo dell'esecutata.  |                   |          |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Velletri il 09/06/1994  
Reg. gen. 2690 - Reg. part. 1933  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **RINNOVO PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 15/11/2013  
Reg. gen. 6056 - Reg. part. 3969  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI il 16/05/2019  
Reg. gen. 2291 - Reg. part. 1707  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

