

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
*Partita IVA:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
*Partita IVA:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 482/2023 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.300,00</b> .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 30/01/2024, il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email [REDACTED] PEC [REDACTED] 02-22722... Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/02/2024 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 Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come viene riportato nella relazione preliminare a firma dell'Avv. Trenta del 08/02/2024, gli atti per la procedura depositati dalla soc [REDACTED] risultano depositati nei termini di legge.

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]



00034

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Bene personale

## CONFINI

L'immobile insiste sulla particella 263 del fg 23 del comune di Montelanico, il sub 503 risulta bene comune non censibile per il subalterno 4, oggetto di perizia.

Il sub 4 risulta confinare con Via Collemezzo e particelle limitrofe, confina al piano sottostante con il subalterno 2 e i subalterni 502 e 504, tutto come meglio si evince dagli allegati alle presente perizia.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,60 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>160,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>160,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta essere in cattivo stato di manutenzione. L'altezza interna risulta essere difforme dagli elaborati presenti all'ufficio tecnico del comune di Montelanico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/07/2014 al 08/02/2024	 31/07/2014 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 23, Part. 263, Sub. 4 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7.5 Superficie catastale 166 mq Rendita € 581,01



		Piano Primo
--	--	-------------

Il titolare catastale corrisponde al titolare attuale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	263	4		A7	1	7,5	166 mq	581,01 €	Primo		

## PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

## PATTI

Nulla da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla presente, l'immobile versa in pessime condizioni e in pessimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

La parte di corte esterna risulta essere comune alle due abitazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in blocchi di tufo, dotata degli intonaci esterni ed interni. Sono presenti le pavimentazioni e i rivestimenti. Sono presenti anche le finestre. La copertura è realizzata in materiale non



idoneo, per la quale va predisposta idonea valutazione in materia di salute e ambientale, la quale realizzata in difformità delle altezze, causa un decremento del valore totale dell'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile alla data del sopralluogo risulta essere non abitato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/2014	[REDACTED] 3 proprietario superficiario per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Greco	31/07/2014	70394	9241
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	05/08/2014	2713	3465
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca legale** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Velletri il 05/08/2014  
Reg. gen. 3466 - Reg. part. 463  
Quota: 100  
Importo: € 179.852,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 119.900,00  
Rogante: Greco  
N° repertorio: 70395  
N° raccolta: 9242

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE**  
Trascritto a Velletri il 08/01/2024  
Reg. gen. 49 - Reg. part. 43  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Onere di cancellazione a carico della procedura.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Zona di PRG C espansione

Zona C - Nuova espansione - comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora

inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale

zona è suddivisa nelle sottozone C1 e C2.

Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato

Nell'ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri :

- Indice di fabbricabilità territoriale : It = 5000 mc / ha )

- Altezza massima : H =ml 9.50

- Sviluppo massimo di ciascun fronte dei singoli edifici :20 ml

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'immobile edificato senza permesso e oggetto di sanatoria 47/85, risulta realizzato in modo difforme dai titoli abilitativi richiesti. L'accatastamento prot. RM0484061 risulta essere difforme dai titoli autorizzativi ma conforme con lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

#### **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.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzativo

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nulla da segnalare

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Si tratta di un unico lotto e non soggetto a IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1  
Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 54.300,00  
La stima è stata eseguita in modo mono parametrico a causa della mancanza di comparabili e decurtata dello stato di manutenzione e delle difformità di esecuzione



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1	160,00 mq	339.375,00 €/mq	€ 54.300,00	100,00%	€ 54.300,00
				Valore di stima:	€ 54.300,00

Valore di stima: € 54.300,00

**Valore finale di stima: € 54.300,00**

Il metodo di stima utilizzato è monoparametrico, come meglio riportato nell'allegato "E" - Relazione di stima, parte integrante della presente.

La stima viene scelta data la mancanza di comparabili sulla zona.

La stima è stata eseguita tenendo conto del deprezzamento dovuto al cattivo stato di manutenzione dell'immobile, la copertura fatiscente e non idonea.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile presenta difformità di esecuzione.

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.

Valmontone, li 08/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Caliciotti Francesco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati alla perizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1  
Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona di PRG C espansione Zona C - Nuova espansione - comprende :le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente inferiore ai limiti di densità e superficie stabiliti per le zone omogenee B. Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1 eC2. Sottozona C1 - Riguarda il comprensorio perimetrato nella tavola di piano localizzato a sud del centro abitato Nell'ambito della sottozona C1 debbono essere rispettati i seguenti indici e parametri : - Indice di fabbricabilità territoriale : It = 5000 mc / ha ) - Altezza massima : H =ml 9.50 - Sviluppo massimo di ciascun fronte dei singoli edifici :20 ml

**Prezzo base d'asta: € 54.300,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 482/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.300,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montelanico (RM) - Via Collemezzo, 15, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 263, Sub. 4, Categoria A7	<b>Superficie</b>	160,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla presente, l'immobile versa in pessime condizioni e in pessimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano primo (sottotetto), raggiungibile tramite scala esterna, composto da disimpegno, ampio soggiorno, camera da letto, cucina e bagno, per una superficie catastale di mq 166		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

