
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Testa Leopoldo, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	5
Consistenza	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	7
Precisazioni.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	9

Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2.....	19

INCARICO

All'udienza del 28/09/2018, il sottoscritto Geom. Testa Leopoldo, con studio in Via Della Liberazione, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geo.l.testa@gmail.com, PEC leopoldo.testa@geopec.it, Tel. 333 2483828, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 Napoli n. 175, interno C/5, piano 2 (Coord. Geografiche: 41.729046 N, 12.840214 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Appartamento sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Secondo, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di mq lordi 89 circa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Box auto sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Primo Sottostrada, di mq lordi 21 circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

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)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

L'appartamento confina a sud est con sub 513, a sud ovest con sub 514 e sub 559 (corridoio condominiale), agli altri due lati si accede al balcone esclusivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Il box confina a sud con sub 536 (area di manovra), a ovest con rampa carrabile condominiale, a nord con sub 538, a ovest con sub 546.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Appartamento	79,18 mq	89,31 mq	1,00	89,31 mq	3,10 m	2
Totale superficie convenzionale:				89,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/1997 al 24/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 918, Sub. 502 Categoria D8 Rendita € 19.147,12 Piano t-1-2-s1
Dal 27/02/2008 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 918, Sub. 524 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 Rendita € 553,90 Piano 2
Dal 12/03/2015 al 12/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 918, Sub. 524 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 101 Rendita € 553,90 Piano 2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 918, Sub. 547 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 21 Rendita € 38,63 Piano S1
Dal 12/03/2015 al 18/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 918, Sub. 547 Categoria C6 Cl.3, Cons. 17 Superficie catastale 21 Rendita € 38,63 Piano S1

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	918	524		A2	4	5,5	101	553,9	2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale in quanto non è stata realizzata una finestra nella camera da letto grande e il tramezzo tra il bagno ed il disimpegno è stato spostato, inoltre la parete a nord è stata realizzata di dimensioni minori rispetto alla planimetria ed al progetto aumentando la superficie utile. Per le difformità bisognerà obbligatoriamente ripristinare i luoghi per quanto riguarda la parete più sottile mentre per le difformità del tramezzo e della finestra si potrà eseguire pratica edilizia e conseguente variazione catastale o ripristinare i luoghi, a discrezione della prossima proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	918	547		C6	3	17	21	38,63	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Il box auto distinto con il subalterno 547 non è indicato nel pignoramento in quanto viene menzionato "l'appartamento e le sue pertinenze". Il sottoscritto indica che non è stato trascritto il pignoramento sul bene (si allega ispezione ipotecaria) ma che è stato stimato insieme all'appartamento in quanto sua diretta pertinenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

L'immobile risulta in buono stato conservativo in quanto mai abitato e privo di mobilia ed accessori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato conservativo .

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza con le caratteristiche proprie delle abitazioni in condominio. l'appartamento è soggetto a regole condominiali in quanto spartisce con le altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio , scale, muri perimetrali e solai di calpestio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Trattasi di un box auto sito al piano primo sottostrada di un fabbricato di maggiore consistenza con le caratteristiche proprie delle unità in condominio. Il box è soggetto a regole condominiali in quanto spartisce con le altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio , rampe, aree di manovra,

muri perimetrali e solai di calpestio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Dagli atti di causa non è emersa l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Dagli atti di causa non è emersa l'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: Nord-est e nord. ovest

Altezza interna: ml 3,10 media

Str. Verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: a tetto con manto di tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: Grès

Infissi interni ed esterni: Interni in legno tamburato, portone blindato, esterni in legno doppio vetro con persiane metalliche

Impianti: esistenti ed a norma, attualmente non utilizzati (caldaia non presente)

Dotazioni Condominiali: scale, ascensore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Fondazioni: non ispezionabili

Altezza interna: ml 2,70

Str. Verticali: pilastri e travi in c.a.

Solai: in laterocemento

Copertura: giardino sovrastante

Pareti esterne ed interne: intonacate

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi interni ed esterni: basculante metallica

Impianti: elettrico

Dotazioni Condominiali: scale, rampa

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

L'immobile risulta libero

attualmente l'immobile è libero e privo di mobilia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1962 al 27/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	14/01/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	06/02/1962	784	575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2008 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Mariconda di Genzano	27/02/2008	4476	3072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/03/2008	845	
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	03/03/2008	1481	1T
Dal 12/03/2015	**** Omissis ****	Assegnazione da cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Golia Gianmarco	12/03/2015	6933	4947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	16/03/2015	1052	820
		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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/01/1962 al 27/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Floridi	14/01/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	06/02/1962	784	575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2008 al 12/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Salvatore Mariconda di Genzano	27/02/2008	4476	3072

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	04/03/2008	845	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	03/03/2008	1481	1T
Dal 12/03/2015	**** Omissis ****	Assegnazione da cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Golia Gianmarco	12/03/2015	6933	4947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	16/03/2015	1052	820
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Velletri il 08/07/2009
 Reg. gen. 4406 - Reg. part. 1277
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.950.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Rogante: Salvatore Mariconda
 Data: 03/07/2009
 N° repertorio: 5548
 N° raccolta: 3850

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/04/2018
Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Velletri il 14/07/2009
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 585
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Da comunicazioni intercorse con la BCC dei Colli Albani si è appreso che con atto del 07/12/2018 il credito è stato ceduto alla società BccNPLs2018-2 srl, con sede in Via Vittorio Alfieri n. 1 - 31015 Conegliano (TV), che però ad oggi non risulta ancora costituita in giudizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

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

L'immobile è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- LICENZA EDILIZIA N° 6135 DEL 20/09/1965
- LICENZA EDILIZIA N° 161 DEL 22/04/1976
- PERMESSO IN SANATORIA N° 497 DEL 5/12/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 27 DEL 25/05/2007 PRAT. ED. 6349 PROT. 2251/07
- S.C.I.A. PROT. 20391 DEL 28/11/2011
- Richiesta di Agibilità prot. 11481 del 12/06/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi differisce dall'ultimo titolo edilizio in quanto è stata realizzata la parete esposta a nord con spessore minore rispetto al progetto creando un aumento di superficie utile di mq 4,49, tale abuso non può essere sanato ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 pertanto si dovrà eseguire il ripristino allo stato di progetto.

Inoltre non è stata realizzata una finestra nella camera esposta a nord ed il tramezzo divisorio tra bagno e disimpegno risulta spostato di circa 20 cm, ttali difformità potranno essere sanate ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 o ripristinate allo stato di progetto a discrezione della futura proprietà.

Il ripristino dello stato dei luoghi si stima in € 5000,00 , analogo importo con parziale ripristino e sanatoria.

L'agibilità è stata richiesta corredata di tutte le ccertificazioni ma non è stato reperito certificato rilasciato dall'Amministrazione ne atto di decorrenza termini silenzio assenso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

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

L'immobile è stato realizzato in base ai seguenti titoli edilizi:

- LICENZA EDILIZIA N° 6135 DEL 20/09/1965
- LICENZA EDILIZIA N° 161 DEL 22/04/1976
- PERMESSO IN SANATORIA N° 497 DEL 5/12/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE N° 27 DEL 25/05/2007 PRAT. ED. 6349 PROT. 2251/07
- S.C.I.A. PROT. 20391 DEL 28/11/2011
- Richiesta di Agibilità prot. 11481 del 12/06/2012

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi è conforma ell'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è intervenuto nella presente Esecuzione Immobiliare vantando un credito di € 1.538,02

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il condominio è intervenuto nella presente Esecuzione Immobiliare vantando un credito di € 1.538,02

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2
Appartamento sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Secondo, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di mq lordi 89 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 524, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.965,00
Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2018, vari annunci on line di case in vendita nella zona interessata (via Napoli e limitrofi), contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza ad un'arteria stradale principale (via Napoli), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 1500,00 al mq.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1
Box auto sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Primo Sottostrada, di mq lordi 21 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 547, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.950,00
Si è proceduto ad un sistema di stima sintetico comparativo confrontando le quotazioni riportate dall'OMI primo semestre 2018, vari annunci on line di case in vendita nella zona interessata (via Napoli e limitrofi), contattando professionisti operanti in loco, considerando lo stato manutentivo, l'ubicazione, l'accessibilità, la vicinanza ad un'arteria stradale principale (via Napoli), ed adottando la valutazione del mq commerciale che si calcola al lordo dei muri (100% tramezzi e muri perimetrali e 50% muri in comune) si può trarre una media di detti valori che il sottoscritto valuta in € 950,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2	89,31 mq	1.500,00 €/mq	€ 133.965,00	100,00	€ 133.965,00
Bene N° 2 - Garage Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1	21,00 mq	950,00 €/mq	€ 19.950,00	100,00	€ 19.950,00
				Valore di stima:	€ 153.915,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

1) Il box auto distinto con il subalterno 547 non è indicato nel pignoramento in quanto viene menzionato "l'appartamento e le sue pertinenze". Il sottoscritto indica che non è stato trascritto il pignoramento sul bene (si allega ispezione ipotecaria) ma che è stato stimato insieme all'appartamento in quanto sua diretta pertinenza.

2) Da comunicazioni intercorse con la BCC dei Colli Albani si è appreso che con atto del 07/12/2018 il credito è stato ceduto alla società BccNPLs2018-2 srl, con sede in Via Vittorio Alfieri n. 1 - 31015 Conegliano (TV), che però ad oggi non risulta ancora costituita in giudizio.

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.

Nettuno, li 18/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Testa Leopoldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Atto di Assegnazione ed allegati
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Ultimo titolo Edilizio S.C.I.A. del 28/11/2011
- ✓ Altri allegati - Richiesta Certificato di Agibilità
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e schede sub 524 e sub 547
- ✓ Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Pianta stato di fatto e di progetto
- ✓ Altri allegati - Verbale operazioni peritali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2
Appartamento sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Secondo, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di mq lordi 89 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 524, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1
Box auto sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Primo Sottostrada, di mq lordi 21 circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 547, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, interno C/5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 524, Categoria A2	Superficie	89,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo in quanto mai abitato e privo di mobilia ed accessori.		
Descrizione:	Appartamento sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Secondo, composto da ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di mq lordi 89 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Napoli n. 175, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 918, Sub. 547, Categoria C6	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato conservativo .		
Descrizione:	Box auto sito in via Napoli n. 175, 00076 Lariano (RM), Posto al Piano Primo Sottostrada, di mq lordi 21 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA NAPOLI N. 175, INTERNO C/5, PIANO 2

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 20/04/2018
Reg. gen. 1877 - Reg. part. 1407
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Velletri il 14/07/2009
Reg. gen. 4570 - Reg. part. 585
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****