

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 195/2017 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo.....	5
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 .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 195/2017 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 11/07/2017, 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 31/10/2017 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 Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione composto da unico piano terra, suddiviso in parte abitativa con una camera di mq. 14,28, cucina di mq. 14,70, bagno di mq. 5,00 per una superficie Utile Abitabile di mq. 33,98 e locale cantina di mq. 52,00, con annessa corte di mq. 1.355. Al momento dell'accesso l'immobile risulta privo di copertura a seguito di lavori di ristrutturazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata. la realizzazione di tale immobile risale antecedentemente al 1929 e cioè prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio Comunale del 31/08/1929 come da attestazione rilasciata dal Comune di Velletri al 1900.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Come da relazione preliminare del Notaio Maria Cristina Spicci

## 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

Si precisa che nell'atto di compravendita l'esecutata ha dichiarato di essere divorziata.

## CONFINI

l'immobile confina con le particelle 1050, 977, 821, 822,817, 1048 del foglio 114.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,98 mq	47,60 mq	1,00	47,60 mq	3,00 m	T
Cantina	52,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	3,00 m	T
Giardino	1355,00 mq	1355,00 mq	0,10	135,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				196,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				196,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/01/1976 al 06/01/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.43.20 Reddito dominicale 393800 Reddito agrario € 229.120,00
Dal 06/01/1976 al 23/10/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.343.20 Reddito dominicale 393800 Reddito agrario € 229.120,00
Dal 23/10/1990 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 243 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01.43.20 Reddito dominicale 393800 Reddito agrario € 229.120,00
Dal 13/02/1992 al 16/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 114, Part. 1049



		Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 00.12.57 Reddito dominicale 17,85 Reddito agrario € 10,39
Dal 12/11/1993 al 12/11/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 114, Part. 801 Qualità Vigneto CL2 Superficie (ha are ca) 00.81.84 Reddito dominicale 225060 Reddito agrario € 130.944,00
Dal 16/03/2005 al 15/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 114, Part. 1049 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.13.55
Dal 29/03/2005 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 114, Part. 1049, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 69 Rendita € 255,65 Piano T Graffato 2
Dal 27/06/2005 al 15/01/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 114, Part. 1049, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 69 Rendita € 255,62 Piano T Graffato 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	114	1049	1		A7	2	3	69	255,65	T	sub 2

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
114	1049				ente urbano		00.13.55			

## STATO CONSERVATIVO



Trattasi di immobile edificato antecedentemente al 1929, attualmente in corso di ristrutturazione dove risulta smontata la copertura, dall'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Velletri è stata rinvenuta una pratica edilizia n° 264/2005 dove risulta richiesta D.I.A. per esecuzione di lavori di Miglioramento Sismico con deposito del progetto alla Regione Lazio protocollo 32293 Posizione 59680/D/V del 03/03/2006. Oltre alla Richiesta di Autorizzazione allo scarico del 14/02/2006. Si precisa che nessuna Autorizzazione è mai stata rilasciata dal Comune di Velletri, pertanto occorrerà ripresentare tutte le richieste per poter procedere alla Ristrutturazione. Attualmente il tutto allo stato rustico privo di impianti. L'area esterna risulta incolta e completamente invasa da Vegetazione, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.

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

L'accesso carrabile e pedonale all'immobile avviene attraverso il viale che attraversa la corte del contiguo fabbricato di proprietà delle danti causa, corte distinta col sub 1 della particella 1050 del foglio 114 come ben specificato nell'atto di compravendita.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

l'immobile al momento si presenta allo stato rustico privo di impianti e infissi le fondazioni sono a sacco con le caratteristiche costruttive dell'epoca, le murature verticali sono in pietrame, pareti, pavimentazione infissi interni ed esterni completamente da ristrutturare.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile al momento dell'accesso è risultato libero ed in completo stato di abbandono.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1992 al 29/03/2005	**** Omissis ****	Atto Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caparrelli	13/02/1992	53126	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	05/03/1992	1024	1424
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Velletri			
Dal 29/03/2005 al 27/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		velletri	27/11/1990		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri	27/11/1990		426		
Dal 27/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Capecelatro	27/06/2005	68137	18917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	30/06/2005	3921	2536
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Velletri					

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 del Territorio di Velletri aggiornate al 15/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da altyro atto  
Iscritto a Velletri il 20/12/2012



Reg. gen. 6426 - Reg. part. 773  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.314,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.157,03  
Data: 10/12/2012  
N° repertorio: 635/9712

#### **Trascrizioni**

- **compravendita**  
Trascritto a Velletri il 30/06/2005  
Reg. gen. 3921 - Reg. part. 2536  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 21/03/2017  
Reg. gen. 1187 - Reg. part. 855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile in base al P.R.G. del Comune di Velletri ricade in zona E Aree destinate alle attività agricole e non risulta soggetto a Vincoli

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

Come già accennato l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1929 prima dell'entrata in vigore del R.E.C. come risulta dal Certificato di regolarità edilizia rilasciato dal Comune di Velletri allegato alla pratica edilizia 628/1991 che si allega.

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T  
Fabbricato di civile abitazione composto da unico piano terra, suddiviso in parte abitativa con una camera di mq. 14,28, cucina di mq. 14,70, bagno di mq. 5,00 per una superficie Utile Abitabile di mq. 33,98 e locale cantina di mq. 52,00, con annessa corte di mq. 1.355. Al momento dell'accesso l'immobile risulta privo di copertura a seguito di lavori di ristrutturazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata. La realizzazione di tale immobile risale antecedentemente al 1929 e cioè prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio Comunale del 31/08/1929 come da attestazione rilasciata dal Comune di Velletri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1049, Sub. 1, Categoria A7, Graffato sub 2 al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 1049, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 68.705,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T	196,30 mq	350,00 €/mq	€ 68.705,00	100,00	€ 68.705,00
Valore di stima:					€ 68.705,00



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 29/01/2018

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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** Fabbricato di civile abitazione- ubicato a Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T composto da unico piano terra, suddiviso in parte ad uso abitativo con una camera di mq. 14,28, cucina di mq. 14,70, bagno di mq. 5,00 per una superficie Utile Abitabile di mq. 33,98 e in parte ad uso agricolo con locale cantina di mq. 52,00, con annessa corte di mq. 1.355. Al momento dell'accesso l'immobile risulta privo di copertura a seguito di lavori di ristrutturazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata. la realizzazione di tale immobile risale antecedentemente al 1929 e cioè prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio Comunale del 31/08/1929 come da attestazione rilasciata dal Comune di Velletri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1049, Sub. 1, Categoria A7, classe 2^ vani 3 superficie catastale mq. 62,00 R.C. €. 255,65 Graffato sub 2 corte esclusiva di mq. 1.355 in ditta a n\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*ata a Roma il 31/08/1962 mentre al catasto Terreni -risulta al Fg. 114, Part. 1049, Qualità ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in base al P.R.G. del Comune di Velletri ricade in zona E3 Zona Agricola Intensiva e non risulta soggetto a Vincoli
- **Valore di stima del bene: € 68.705,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 195/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Velletri (RM) - via colle piombo 15, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 114, Part. 1049, Sub. 1, Categoria A7, Graffato sub 2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 114, Part. 1049, Qualità ente urbano	<b>Superficie</b>	196,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di Immobile edificato antecedentemente al 1929, attualmente in corso di ristrutturazione dove risulta smontata la copertura, dall'accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Velletri è stata rinvenuta una pratica edilizia n° 264/2005 dove risulta richiesta D.I.A. per esecuzione di lavori di Miglioramento Sismico con deposito del progetto alla Regione Lazio protocollo 32293 Posizione 59680/D/V del 03/03/2006. Oltre alla Richiesta di Autorizzazione allo scarico del 14/02/2006. Si precisa che nessuna Autorizzazione è mai stata rilasciata dal Comune di Velletri, pertanto occorrerà ripresentare tutte le richieste per poter procedere alla Ristrutturazione. Attualmente il tutto allo stato rustico privo di impianti. L'area esterna risulta incolta e completamente invasa da Vegetazione, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione composto da unico piano terra, suddiviso in parte abitativa con una camera di mq. 14,28, cucina di mq. 14,70, bagno di mq. 5,00 per una superficie Utile Abitabile di mq. 33,98 e locale cantina di mq. 52,00, con annessa corte di mq. 1.355. Al momento dell'accesso l'immobile risulta privo di copertura a seguito di lavori di ristrutturazione, il tutto ben visibile dalla documentazione fotografica allegata. la realizzazione di tale Immobile risale antecedentemente al 1929 e cioè prima dell'entrata in vigore del regolamento edilizio Comunale del 31/08/1929 come da attestazione rilasciata dal Comune di Velletri al 1900.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da altyro atto  
Iscritto a Velletri il 20/12/2012  
Reg. gen. 6426 - Reg. part. 773  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.314,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.157,03  
Data: 10/12/2012  
N° repertorio: 635/9712
- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 21/03/2017  
Reg. gen. 1187 - Reg. part. 855  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

