

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mascia Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2022 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
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 09/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 156.520,00	13



INCARICO

All'udienza del 15/03/2022, il sottoscritto Geom. Mascia Angelo, con studio in Via Verona, 4 - 00048 - Nettuno (RM), email geometra.mascia@gmail.com, PEC angelomascia@legalmail.it, Tel. 320 81 49 079, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE SITO SU UN TERRENO AGRICOLO DI circa 2600 MQ, SVILUPPANTESI SU N°3 PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE. IL TERRENO NELLA MAGGIOR PARTE E' INCOLTO CON ALBERATURE E DALL'ENTRATA CARRABILE SINO ALL'ABITAZIONE RISULTA PARTE DELLA CORTE ACCESSIBILE SIA PEDONALE CHE PERCORRIBILE IN AUTOMOBILE.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.



CONFINI

L'immobile confina con strada di accesso VIA PAGANICO, con la p.lla 1360, p.lla 497, p.lla 1358 e con la p.lla 1362.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	S1-T-1
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
Veranda	10,00 mq	10,00 mq	0,95	9,50 mq	2,70 m	T
Soffitta	47,00 mq	50,00 mq	0,33	16,50 mq	2,20 m	1
Terreno agricolo	2677,00 mq	2677,00 mq	0,01	26,77 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				156,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1363 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq 245 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,57
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1612, Zc. u Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2390 Reddito dominicale € 33,94 Reddito agrario € 19,75
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1361 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) mq 42 Reddito dominicale € 0,00



		Reddito agrario € 0,00
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 1613, Sub. 1, Zc. u Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 232,41 Piano S1-T-1
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 1613, Sub. 2, Zc. u Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Rendita € 31,61 Piano S1
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1363 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq 245 Reddito dominicale € 1,33 Reddito agrario € 0,57
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1612, Zc. u Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) mq 2390 Reddito dominicale € 33,94 Reddito agrario € 19,75
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 1361 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) mq 42 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 1613, Sub. 1, Zc. u Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 17 mq Rendita € 232,41 Piano S1-T-1
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 77, Part. 1613, Sub. 2, Zc. U Categoria C6 Cl.1, Cons. 17 Superficie catastale 17 mq Rendita € 31,61 Piano S1

i titolari catastali corrispondono a quelli 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
	77	1613	1	u	A2	2	3	60 mq	232,41 €	S1-T-1	
	77	1613	2	U	C6	1	17	17 mq	31,61 €	S1	

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	
77	1361				ENTE URBANO		42 MQ mq	0 €	0 €		
77	1363				Canneto	2	245 MQ mq	1,33 €	0,57 €		
77	1612				Vigneto	2	2.390 MQ mq	33,94 €	19,75 €		

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali corrispondono

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta sufficiente all'esterno, e buono all'interno.



PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta essere stato edificato nel 2008, rispettando tutte le normative e quanto necessario per avere una regolare esecuzione. L'esposizione prende tutti i punti cardinali e risulta essere posizionata più verso il lato ovest del terreno, la struttura è stata realizzata in c.a. e le tamponature in muratura. La copertura è a tetto a due falde, i piani sono serviti da una scala in legno con servizi presenti su ogni piano. Gli impianti risultano funzionanti e l'ultimo piano ha un'altezza massima di ml 2.20 con aperture su solaio con finestre tipo velux. La corte dell'immobile è di circa mq 2677, dove sono presenti varie alberature.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** moglie dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/2009 al 15/02/2010	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2010 al 10/10/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		PENNAZZI CATALANI CARLO	15/02/2010	58857	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REPARTO PI VELLETRI	05/03/2021	863.1	2021
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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 23/02/2010
Reg. gen. 1048 - Reg. part. 246
Importo: € 540.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 270.000,00
Rogante: Notaio Pennazzi Catalani Carlo
Data: 15/02/2010
N° repertorio: 58858
N° raccolta: 15532

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 08/02/2022
Reg. gen. 606 - Reg. part. 457
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



Oneri di cancellazione

D

NORMATIVA URBANISTICA

trattasi di abitazione ed attinente terreno agricolo

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato precedentemente al 1967, successivamente risulta concessione edilizia n. 186 rilasciata dal Comune di Velletri il 23/03/1985, l'immobile risulta demolito e ricostruito con p.d.c. n° 343/2008 del 13/08/2008.

Per quanto riguarda lo stato di fatto e la documentazione urbanistica e catastale, non risulta corrispondenza in quanto il piano seminterrato oltre alla mutazione della destinazione da cantina ad abitazione, il posto auto coperto distinto con il sub. 2 risulta essere stato fuso con l'abitazione, quindi ad oggi unico vano collegato con l'abitazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non esiste condominio

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** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1
 TRATTASI DI IMMOBILE SITO SU UN TERRENO AGRICOLO DI circa 2600 MQ, SVILUPPANTESI SU N°3 PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE. IL TERRENO NELLA MAGGIOR PARTE E' INCOLTO CON ALBERATURE E DALL'ENTRATA CARRABILE SINO ALL'ABITAZIONE RISULTA PARTE DELLA CORTE ACCESSIBILE SIA PEDONALE CHE PERCORRIBILE IN AUTOMOBILE.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 1, Zc. u, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 1361, Qualità ENTE URBANO - Fg. 77, Part. 1363, Qualità Canneto - Fg. 77, Part. 1612, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 156.520,00
 il metodo di stima utilizzato e'quello della comparazione di mercato ed inoltre facendo riferimento ai dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1	156,52 mq	1.000,00 €/mq	€ 156.520,00	100,00%	€ 156.520,00
				Valore di stima:	€ 156.520,00

Valore di stima: € 156.520,00

Valore finale di stima: € 156.520,00

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, oltre ai parametri dell'O.M.I. 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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna



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 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mascia Angelo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1
TRATTASI DI IMMOBILE SITO SU UN TERRENO AGRICOLO DI circa 2600 MQ, SVILUPPANTESI SU N°3 PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE. IL TERRENO NELLA MAGGIOR PARTE E' INCOLTO CON ALBERATURE E DALL'ENTRATA CARRABILE SINO ALL'ABITAZIONE RISULTA PARTE DELLA CORTE ACCESSIBILE SIA PEDONALE CHE PERCORRIBILE IN AUTOMOBILE. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 1, Zc. u, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 1361, Qualità ENTE URBANO - Fg. 77, Part. 1363, Qualità Canneto - Fg. 77, Part. 1612, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: trattasi di abitazione ed attinente terreno agricolo

Prezzo base d'asta: € 156.520,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 09/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.520,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Velletri (RM) - VIA DI PAGANICO 166, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 1, Zc. u, Categoria A2 - Fg. 77, Part. 1613, Sub. 2, Zc. U, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 1361, Qualità ENTE URBANO - Fg. 77, Part. 1363, Qualità Canneto - Fg. 77, Part. 1612, Qualità Vigneto	Superficie	156,52 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta sufficiente all'esterno, e buono all'interno.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE SITO SU UN TERRENO AGRICOLO DI circa 2600 MQ, SVILUPPANTESI SU N°3 PIANI DESTINATI AD ABITAZIONE. IL TERRENO NELLA MAGGIOR PARTE E' INCOLTO CON ALBERATURE E DALL'ENTRATA CARRABILE SINO ALL'ABITAZIONE RISULTA PARTE DELLA CORTE ACCESSIBILE SIA PEDONALE CHE PERCORRIBILE IN AUTOMOBILE.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** moglie dell'esecutato.		

