TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreoli Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

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
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2022 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

INCARICO

All'udienza del 25/07/2022, 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 08/08/2022 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 Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di Appartamento sito in Ariccia Via Ginestreto 34 Int. 1/B (già 2D) posto al piano terra composto da Soggiorno Pranzo, di mq. 20,30 tre camere da letto di mq.45,17 complessivi cucina di mq. 4,98 Bagno di mq. 6,10 ripostiglio di mq. 2,10 e due corti annesse a giardino di mq. 89,92 il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 19 particella 328 sub 17 categoria A/2 classe 3^ vani 5,5 R.C. €. 695,93. In Ditta a DE FALCO Antonella nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1974 C.F. DFLNNL74H53F839C Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e SCOGNAMIGLIO Cristian nato a ROMA (RM) il 24/07/1975 SCGCST75L24H501P Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In base alla relazione dell'Avv. Carteny la procedura appare regolare

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'immobile confina con distacco su Via Ginestreto, particella 327, particella 329, particella 499 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	92,02 mq	92,02 mq	0,18	16,56 mq	0,00 m	T
Abitazione	78,65 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,80 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**113,56 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**113,56 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/03/1985** al **23/12/1986**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 19, Part. 12 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.48,70
Dal **23/12/1986** al **24/04/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 19, Part. 328 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.05,85

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

Dal **20/02/1997** al **08/09/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 328, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 695,93 Piano T
Dal **08/09/1997** al **18/04/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 328, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 695,93 Piano T
Dal **18/04/2007** al **13/10/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 19, Part. 328, Sub. 17 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 695,93 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	328	17		A2	3	5,5	97,00 mq	695,93 €	T	

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
19	328				E.U.		00.05,85 mq			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si precisa che da quanto emerge dall'atto di compravendita del 18/04/2007 tra i danti causa degli esecutati e gli esecutati stessi emerge che nella descrizione delle pratiche edilizie necessarie alla costruzione dell'immobile, sono state indicate Licenza Edilizia n° 263 del 29/08/1968 e successiva variante n° 263 del 31/07/1972 ed a seguito di difformità è stata presentata Domanda di sanatoria Legge 47/85 per la quale come

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

riportato nell'atto di acquisto notaio Gallelli è stata rilasciata concessione in Sanatoria n° 14 del 19/02/1996; mentre da quanto rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia la Concessione in sanatoria n° 14 del 31/07/1972 è di altro immobile poichè è stato rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria n°38 del 29/09/2008, successivamente all'atto di acquisto, da parte degli esecutati.
Si precisa inoltre che il sottoscritto ha dovuto ripresentare la planimetria catastale poichè come da nota dell'Agenzia delle Entrate tale planimetria risulta irreperibile.

STATO CONSERVATIVO

Al momento dell'accesso del 14/09/2022 l'immobile è stato trovato in buone condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in C.A. con fondazioni del tipo continuo, le murature di tamponatura realizzate in blocchi vibocompressi da cm. 0,30, i solai sono stati realizzati in c.a. con impiego di travetti prefabbricati fuori opera, laterizio di alleggerimento e sovrastante soletta in cls armato dello spessore finito cm 24.I tramezzi sono stati realizzati in mattoni forati posti a coltello.
Gli infissi interni sono in legno mentre quelliesterni con persiane in alluminio anodizzato con grate in ferro. Pavimenti in monocottura, mentre bagno e cucina sono rivestiti con maioliche, le pareti interne ed esterne risultano tinteggiate.
Il tutto come risulta dal Certificato di Idoneità Statica presente in atti del Comune di Ariccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori con un figlio minore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/02/1997** al **08/09/1997**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Jannitti	09/03/1989	40331	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Albano laziale	22/03/1989	478	
Dal **08/09/1997** al **18/04/2007**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

		Cinotti	08/09/1997	79894	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	27/10/1999		19301
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 2			
Dal **18/04/2007** al **15/09/2022**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Gallelli Domenico	18/04/2007	141771	14771
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	20/04/2007	32927	15884
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 2	19/04/2007		

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 Roma 2 aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 20/04/2007
  Reg. gen. 32928 - Reg. part. 9455
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Spese: € 500.000,00
Percentuale interessi: 4,60 %
Rogante: Gallelli
Data: 18/04/2007
N° repertorio: 141772
N° raccolta: 14772

- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia Gerit
  Iscritto a Roma 2 il 07/10/2008
  Reg. gen. 59032 - Reg. part. 12625
  Quota: 1/1
  Importo: € 13.751,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 13.751,00
  Spese: € 27.502,00
  Rogante: Equitalia Gerit SPA
  Data: 18/09/2008
  N° repertorio: 6000444

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 2 il 19/05/2022
  Reg. gen. 27830 - Reg. part. 19978
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **crediti imposta**
  Pubblico ufficio: Agenzia Entrate
  Data: 23/06/2022
  Reg. gen. 15127 - Reg. part. 097
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
- **credito di imposta**
  Pubblico ufficio: Roma
  Data: 23/06/2022
  Reg. gen. 15128 - Reg. part. 097
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

NORMATIVA URBANISTICA

In base al PRG del Comune di Ariccia L'immobile ricade in Zona Zona RS del P.R.G. - 'Zona di Rispetto Stradale' da PRG con i seguenti Vincoli: Interessato dall' Articolo 35 del PTPR Tavola B - Protezione dei corsi delle acque pubbliche

Interessato dall' Articolo 27 del PTPR Tavola B - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

interessato dal Vincolo del volo ENAC - Porzione di territorio con limite di altezza pari a 15 m.

Interessato da Zone Stabili suscettibili di amplificazioni locali ZSA5 secondo la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

Interessato da Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione - P.A.I. - Aree a Pericolo A1 (c.2 art.7 e art.23)

interessato da elementi areali di rischio R4 - P.A.I. - livelli di rischio in funzione della pericolosita' e del valore esposto (art.8 comma 5)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 è stato edificato con Licenza di Costruzione n° 263 del 29/08/1968, Variante alla Licenza n° 263 del 31/07/1972, successivamente a seguito di difformità è stata presentata Domanda di sanatoria legge 47/85 Pratica Edilizia n° 1865/86 in data 29/11/1986 per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n° 38 del 29/09/2008 e non n° 14 del 19/02/1996 come dichiarato nell'atto di acquisto notaio Gallelli del 18/04/2007.
Sono Stare rilevate difformità sotto descritte.

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.

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

Dall'accesso effettuato nell'immobile sono state riscontrate difformità con l'ultima Autorizzazione consistente in Permesso di Costruire in sanatoria n° 38 del 29/09/2008 come indicate nel grafico di rilievo allegato, infatti sono state variate le aperture sui prospetti consistenti in chiusura di finestre e porte finestre, tali incongruità dovranno essere ripristinate, il costo di tali lavori è stato stimato in €. 8.000,00 (diconsi Ottomila/00) che verranno detratti dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non risultano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T
  Trattasi di Appartamento sito in Ariccia Via Ginestreto 34 Int. 1/B (già 2D) posto al piano terra composto da Soggiorno Pranzo, di mq. 20,30 tre camere da letto di mq.45,17 complessivi, cucina di mq. 4,98, Bagno di mq. 6,10, ripostiglio di mq. 2,10, e due corti annesse a giardino di mq. 89,92, il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 19 particella 328 sub 17 categoria A/2 classe 3^ vani 5,5 R.C. €. 695,93. In Ditta a DE FALCO Antonella nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1974 C.F. DFLNNL74H53F839C Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e SCOGNAMIGLIO Cristian nato a ROMA (RM) il 24/07/1975 SCGCST75L24H501P Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 328, Qualità E.U.
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 185.170,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T	113,56 mq	1.500,00 €/mq	€ 193.170,00 Media Stime	100,00%	€ 193.170,00 A cui vanno detratti €. 8.000,00
				Valore di stima:	€ 185.170,00

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

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 29/09/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Permesso costruire in sanatoria +2 Licenze
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - Grafico di progetto stato attuale
- ✓ Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - Certificato Idoneita Statica
- ✓ Altri allegati - Parcella spese ed Onorari
- ✓ N° 2 Altri allegati - Spese documentate Bonifici

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T
  Trattasi di Appartamento sito in Ariccia Via Ginestreto 34 Int. 1/B (già 2D) posto al piano terra composto da Soggiorno Pranzo, di mq. 20,30 tre camere da letto di mq.45,17 complessivi cucina di mq. 4,98 Bagno di mq. 6,10 ripostiglio di mq. 2,10 e due corti annesse a giardino di mq. 89,92 il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 19 particella 328 sub 17 categoria A/2 classe 3^ vani 5,5 R.C. €. 695,93. In Ditta a DE FALCO Antonella nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1974 C.F. DFLNNL74H53F839C Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e SCOGNAMIGLIO Cristian nato a ROMA (RM) il 24/07/1975 SCGCST75L24H501P Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2 Classe 3^ Vani 5,5 Superficie catastale mq. 107 Totale escluse aree scoperte mq. 97 R.C. €. 695,93

  al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 328, Qualità E.U.

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

  Destinazione urbanistica: In base al PRG del Comune di Ariccia L'immobile ricade in Zona Zona RS del P.R.G. - 'Zona di Rispetto Stradale' da PRG con i seguenti Vincoli: Interessato dall' Articolo 35 del PTPR Tavola B - Protezione dei corsi delle acque pubbliche Interessato dall' Articolo 27 del PTPR Tavola B - Paesaggio degli Insediamenti Urbani interessato dal Vincolo del volo ENAC - Porzione di territorio con limite di altezza pari a 15 m. Interessato da Zone Stabili suscettibili di amplificazioni locali ZSA5 secondo la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica Interessato da Aree sottoposte a tutela per pericolo d'inondazione - P.A.I. - Aree a Pericolo A1 (c.2 art.7 e art.23) interessato da elementi areali di rischio R4 - P.A.I. - livelli di rischio in funzione della pericolosita' e del valore esposto (art.8 comma 5)

  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. Il sottoscritto passa ora a determinare il valore dell'immobile effettuando una Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti presunti, considerando i valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare, il rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato. Effettuando successivamente un riscontro con una Stima per parametri tecnici, e cioè costo al mq. di superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato per immobili simili a quello in oggetto.

STIMA ANALITICA

la stima prevede la ricerca dei redditi presunti annui netti, da ricerche di mercato si è potuto determinare un fitto lordo medio annuo, realizzabile dall'immobile, si è determinato altresì una quota che comprendesse sia le spese medie annue, sia la vetustà degli stessi il tipo di immobile, tenuto conto

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

di tutte le problematiche sopra descritte consistenti in ripristino dei luoghi, si è scelto il tasso di capitalizzazione. Avendo così tutti i dati necessari alla risoluzione della stima, il sottoscritto riporta di seguito i calcoli:
Il fitto lordo medio annuo attuabile per immobili simili nella zona, considerando l'ubicazione, e le caratteristiche costruttive, è pari a €. 7.200,00 Scegliendo il tasso di capitalizzazione che per unità simili è del 2% detraendo le spese e le tasse medie annue conteggiate complessivamente in 40% effettuando i dovuti calcoli avremo un reddito medio annuo pari a €. 4.320,00 che capitalizzato darà il più probabile valore di mercato pari a €. 216.000,00

STIMA PER PARAMETRI TECNICI

- Tenendo presente che detto immobile è situato nella periferia del Comune di Valmontone a pochi chilometri da Roma, tenendo altresì conto dei luoghi, dello stato di edificazione dell'immobile, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli, Toscano) è emerso un valore di mercato oscillabile tra €. 1.150,00 e €. 1.700,00, pertanto in base alle condizioni dell'immobile, che occorre sistemare le incongruenze riscontrate (Ripristino dei luoghi come da Progetto in sanatoria) si può assegnare un valore al mq. di €. 1500,00 Superficie ragguagliata Mq. 113,56 Effettuando le opportune operazioni di calcolo avremo un valore complessivo di €. 170.340,00
A questo punto effettuando la media tra i due valori delle diverse stime effettuate, si avrà il più probabile valore di mercato dell'immobile che sarà di €. ***193.170,00*** a cui vanno detratti €. 8.000,00 per ripristino incongruenze viene stimato per

- il P***rezzo a Base D'Asta di €. 185.170,00*** (diconsi euro Centoottantacinquemilacentosettanta/00).
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Ginestreto 34, interno 1B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 328, Sub. 17, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 328, Qualità E.U.	**Superficie**	113,56 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso del 14/09/2022 l'immobile è stato trovato in buone condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di Appartamento sito in Ariccia Via Ginestreto 34 Int. 1/B (già 2D) posto al piano terra composto da Soggiorno Pranzo, di mq. 20,30 tre camere da letto di mq.45,17 complessivi cucina di mq. 4,98 Bagno di mq. 6,10 ripostiglio di mq. 2,10 e due corti annesse a giardino di mq. 89,92 il tutto riportato in catasto fabbricati al foglio 19 particella 328 sub 17 categoria A/2 classe 3^ vani 5,5 R.C. €. 695,93. In Ditta a DE FALCO Antonella nata a NAPOLI (NA) il 13/06/1974 C.F. DFLNNL74H53F839C Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni e SCOGNAMIGLIO Cristian nato a ROMA (RM) il 24/07/1975 SCGCST75L24H501P Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori con un figlio minore		

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 20/04/2007
  Reg. gen. 32928 - Reg. part. 9455
  Quota: 1/1
  Importo: € 500.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 250.000,00
  Spese: € 500.000,00
  Percentuale interessi: 4,60 %
  Rogante: Gallelli
  Data: 18/04/2007
  N° repertorio: 141772
  N° raccolta: 14772
- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia Gerit
  Iscritto a Roma 2 il 07/10/2008
  Reg. gen. 59032 - Reg. part. 12625
  Quota: 1/1
  Importo: € 13.751,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 13.751,00
  Spese: € 27.502,00
  Rogante: Equitalia Gerit SPA
  Data: 18/09/2008
  N° repertorio: 6000444

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Roma 2 il 19/05/2022
  Reg. gen. 27830 - Reg. part. 19978
  Quota: 1/1
  A favore di Anco Asset Management company spa
  Contro De Falco Antonella , Scognamiglio Cristian
  Formalità a carico della procedura

Privilegi

- **crediti imposta**
  Pubblico ufficio: Agenzia Entrate
  Data: 23/06/2022
  Reg. gen. 15127 - Reg. part. 097

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2

Quota: 1/2
A favore di Agenzia delle Entrate
Contro Scognamiglio Cristian
Formalità a carico della procedura

- **credito di imposta**
  Pubblico ufficio: Roma
  Data: 23/06/2022
  Reg. gen. 15128 - Reg. part. 097
  Quota: 1/1
  A favore di Agenzia delle Entrate
  Contro De Falco Antonella
  Formalità a carico della procedura
-

Firmato Da: ANDREOLI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fecc413c90fe1d0d5b1d6fb851eaca2