

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Siniscalchi Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2014 del R.G.E.

contro

.....

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2014 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 C.P.99 - 00034 - Colleferro (RM), email gsiniscalchi@libero.it, PEC gianfrancosiniscalchi@certoposta.it, Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il 26.11.2014 ed in data 17.11.2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al secondo piano di un fabbricato in struttura mista, realizzato negli anni '60, senza autorizzazione edilizia, nel Comune di Rocca Priora.

Si accede all'appartamento, oggetto di esecuzione, attraverso una rampa di scala coperta posta sotto il porticato confinante con Via Alcide De Gasperi, civico n. 6.

Detta rampa conduce ad una chiostrina a cielo aperto da cui si diparte un ulteriore scala scoperta che raggiunge l'unità abitativa al piano secondo.

L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo-ingresso, di una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 55,00 mq. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico) (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione preliminare alle operazioni di vendita eseguita dall'Avv. Renato Negroni, per incarico del Giudice per l'Esecuzione.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Appartamento acquistato dalla esecutata con Atto di Compravendita stipulato dal Notaio Dott. Cordasco Pasquale, con Studio in Roma, il 23/05/2005, Repertorio n. 102343 e trascritto a Roma il 31.05.2005 Reg. Part. n. 19957 e Reg. Gen. n. 35226.

CONFINI

L'appartamento confina con proprietà , proprietà o rispettivi aventi causa, proprietà , Via A. De Gasperi, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,80 mq	70,50 mq	1,00	70,50 mq	2,90 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				70,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si compone di una ampia stanza (27,50 mq.) che assolve a numerose funzioni: Ingresso, soggiorno pranzo e cucinino; di una camera da letto (16,55 mq.); di un servizio igiene (7,35 mq.); disimpegno (1,30 mq.) e di un ripostiglio (2,10 mq.) per una superficie complessiva utili (calpestabile) di Mq. 54,80. Insistono due balconi uno in ingresso (superficie 4,65 mq.) e il secondo in uscita dalla camera da letto di circa mq.4,00. (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale) (Cfr. All. n. 3 Planimetria catastale).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	9	541	501		A4	5	4 vani	60 mq	206,58	2		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo effettuato in data 19.05.2016.(Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale) (Cfr. All. n. 3 Planimetria catastale) (Cfr. All. n. 4 Verbale di sopralluogo) (Cfr. All. n. 5 Visure catastali).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato, la cui costruzione risale ai primi anni del 1960 si presenta non in buone condizioni di conservazione. Il fabbricato realizzato senza autorizzazione edilizia, in un contesto di edilizia spontanea, si inserisce nel tessuto urbano con evidenti difficoltà nella viabilità veicolare. Gli edifici si attestano su strade anguste e strette e non lasciando alcuna possibilità di parcheggio in prossimità della abitazione.

Detta situazione crea notevoli disagi a chi vi abita in quanto occorre lasciare la propria auto a notevole distanza dalla abitazione.

L'appartamento, internamente risulta ben curato e con buone rifiniture, adatto e sufficiente a chi lo abita, la Sig.ra Ricci Tiziana con le sue due figlie minori.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione condivide con altre due unità abitative l'ingresso comune sotto il portico (piano terreno), e la scala coperta di comunicazione al primo piano, in cui insiste una ulteriore unità abitativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato venne costruito con struttura portante in muratura e in parte in cemento armato: cordoli di collegamento dei solai in latero-cemento e dell'unico pilastro posto all'interno dell'appartamento.

Le fondazioni risultano del tipo continuo per quanto concerne le murature portanti mentre in corrispondenza del pilastro è stato predisposto un plinto di fondazione.

Il prospetto principale prospiciente Via De Gasperi ha una esposizione ad ovest.

L'altezza interna risulta pari a mt. 2,90. La copertura è piana. Le scale di accesso in parte in struttura muraria e in C.A. Sono ricoperte, nelle pedate e nelle alzate, in pietra di peperino. Gli infissi esterni in alluminio laccato bianco con vetrocamera e persiane sempre in alluminio di colore marrone.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, la pavimentazione ceramica dimensione 20 x 20 cm. di colore chiaro, mentre le pareti risultano pitturate in modo sfumato con colori vivaci.

L'impianto termico di tipo autonomo con termosifoni in alluminio preverniciati, l'impianto elettrico, idrico ed idrico-sanitario sono stati di recente rinnovati. Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta in buone condizioni.

Esistono difficoltà nel parcheggiare le autovetture in prossimità dell'edificio per le esigue dimensioni della strada esistente intitolata ad Alcide De Gasperi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla esecutata Sig.ra che vi abita con le due figlie minori di anni 14 e 9. (Cfr. All. n.4 Verbale di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/01/1991 al 31/07/1992	Priora il 19/11/1939 C.F.: proprietà per 1/2 e 1 11/02/1938 C.F.: proprietà per 1/2	Costituzione del 30/01/1991 n. 3362/1991 in atti dal 25/05/1998 Registrazione P.R.A. 1998/99.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/1992 al 14/10/1998 nata a Rocca Priora il 19/11/1939 C.F.:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Catalani di Roma	31/07/1992	7317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/10/1998 al 23/05/2005 nato a Frascati (RM) il 14/03/1968 C.F.: proprietà per 1/2 eta a Frascati il 07/12/1967 C..... proprietà per 1/2).	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. G. Valente di Palestrina	14/10/1998	81950	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	29/10/1998	950			
Dal 23/05/2005 al 23/05/2016 Limbrate il 29/11/1970	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cordasco Pasquale di Roma	23/05/2005	102343	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma			

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 risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade l'appartamento della esecutata Sig.ra _____ venne costruito nei primi anni del 1960, senza regolare autorizzazione edilizia, come si evince dalla domanda di condono edilizio presentata dall'allora proprietaria Sig.ra _____ al Comune di Rocca Priora con il n. progressivo 0452296909 e protocollata in data 28.03.1986 con il n. 003584 (Cfr. All. n. 6 Domanda di Sanatoria Legge n. 47/85). Secondo il piano regolatore vigente nel Comune di Rocca Priora, l'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione rientra nella zona D1 (ristrutturazione urbanistica). L'edificio è vincolato al piano territoriale paesaggistico nonché alle disposizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione per le zone D1 in cui si prevede la ristrutturazione urbanistica dei nuclei edilizi di recente formazione, sorti spontaneamente ai limiti del centro storico, così come riportato nella documentazione allegata al progetto per la richiesta della sanatoria edilizia. (prot. n.007227 del 7.07.1998 a nome della Sig.ra _____ precedente proprietaria della unità abitativa oggetto di procedimento esecutivo. (Cfr. All. n. 7 Tavole del progetto con stralcio P.R.G. e N.T.A.).

Con provvedimento del 06.11.2013 la pratica in sanatoria otteneva parere di conformità da parte della Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio con documento prot. n. 6804 del 29.10.2013, rilasciato dal Comune di Rocca Priora per il settore tecnico comunale urbanistico. (Cfr. All. n. 8 Parere di conformità paesaggistico).

Il responsabile del settore urbanistico Geom. Cesare Rossi con determinazione comunale n. 283 del 07.01.2014 esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85, certificando la congruità dei versamenti relativi alla oblazione agli oneri concessori, ai diritti di segreteria ed al danno ambientale per essere stati interamente versati. Pertanto lo stesso responsabile del procedimento attesta che non esistono ulteriori vincoli ostativi al rilascio del permesso della Sanatoria edilizia richiesta. (Cfr. All. n. 9 Determina comunale n. 283 del 07.01.2014 ed attestazione della regolarità dei versamenti eseguiti. Sanatoria n. 1509/86- appartamento piano secondo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il progetto presentato ed allegato alla Domanda di richiesta in sanatoria in base alla Legge n. 47/85 (pratica n. 1509/86 intestata all'allora proprietaria _____) relativamente all'appartamento

posto al piano secondo (Cfr. All. n. 10 Planimetria appartamento. Stralcio catastale del foglio n. 9 particella n. 541 e progetto architettonico) presenta dei cambiamenti interni per una diversa disposizione e funzionalità della stessa unità abitativa. Le variazioni interne alla unità abitativa vennero successivamente denunciate alla Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Roma in data 30.03.2005 con prot. n. RM0232162 8Cfr. All. n. 3 Planimetria Catastale).

Esiste corrispondenza, tra lo stato attuale verificato durante il sopralluogo del 19.05.2016 con la planimetria presentata al Catasto Fabbricati. (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale) (Cfr. All. n. 3 Planimetria catastale)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra il progetto presentato in sanatoria e lo stato attuale, eccetto per le modifiche interne già descritte.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al secondo piano di un fabbricato in struttura mista, realizzato negli anni '60, senza autorizzazione edilizia, nel Comune di Rocca Priora. Si accede all'appartamento, oggetto di esecuzione, attraverso una rampa di scala coperta posta sotto il porticato confinante con Via Alcide De Gasperi, civico n. 6. Detta rampa conduce ad una chiostrina a cielo aperto da cui si diparte un ulteriore scala scoperta che raggiunge l'unità abitativa al piano secondo. L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo ingresso, di una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie complessiva unica di circa 58,00 mq. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico) (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 541, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 176.250,00

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca ai margini del centro storico del Comune di Rocca Priora in un'area interessata da edilizia spontanea edificato nei primi anni del 1960, attualmente autorizzato con richiesta in sanatoria in base alla legge n. 47/85. La stima sintetica dell'appartamento oggetto di esecuzione tiene conto dei prezzi di mercato di immobili simili ricadenti in zone simili. Il valore assegnato è legato alle caratteristiche ubicative, intrinseche alla costruzione, alle rifiniture interne ed esterne dell'immobile. Si assegna, quindi, un valore a mq. pari ad Euro 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2	70,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 176.250,00	100,00	€ 176.250,00
				Valore di stima:	€ 176.250,00

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.

Colleferro, li 27/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Dott. Ing. Gianfranco Siniscalchi

ALLEGATI:

All. n. 1 Rilievo fotografico;

All. n. 2 Planimetria dello stato attuale;

All. n. 3 Planimetria catastale;

All. n. 4 Verbale di sopralluogo;

All. n. 5 Visure catastali;

All. n. 6 Domanda di Sanatoria Legge n. 47/85;

All. n. 7 Tavole del progetto con stralcio P.R.G. e N.T.A.;

All. n. 8 Parere di conformità paesaggistico;

All. n. 9 Determina comunale n. 283 del 07.01.2014 ed attestazione della regolarità dei versamenti eseguiti.
Sanatoria n. 1509/86- appartamento piano secondo;

All. n. 10 Planimetria appartamento. Stralcio catastale del foglio n. 9 particella n. 541 e progetto architettonico

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al secondo piano di un fabbricato in struttura mista, realizzato negli anni '60, senza autorizzazione edilizia, nel Comune di Rocca Priora. Si accede all'appartamento, oggetto di esecuzione, attraverso una rampa di scala coperta posta sotto il porticato confinante con Via Alcide De Gasperi, civico n. 6. Detta rampa conduce ad una chiostrina a cielo aperto da cui si diparte un ulteriore scala scoperta che raggiunge l'unità abitativa al piano secondo. L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo ingresso, di una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie complessiva unica di circa 58,00 mq. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico) (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 541, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui ricade l'appartamento della esecutata Sig.ra [redacted] venne costruito nei primi anni del 1960, senza regolare autorizzazione edilizia, come si evince dalla domanda di condono edilizio presentata dall'allora proprietaria Sig.ra [redacted] al Comune di Rocca Priora con il n. progressivo 0452296909 e protocollata in data 28.03.1986 con il n. 003584 (Cfr. All. n. 6 Domanda di Sanatoria Legge n. 47/85). Secondo il piano regolatore vigente nel Comune di Rocca Priora, l'edificio in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione rientra nella zona D1 (ristrutturazione urbanistica) vincolato al piano territoriale paesaggistico nonché alle disposizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione per le zone D1 in cui si prevede la ristrutturazione urbanistica dei nuclei edilizi di recente formazione spontaneamente sorti ai limiti del centro storico, così come riportato nella documentazione allegata al progetto per la richiesta della sanatoria edilizia. (prot. n.007227 del 7.07.1998 a nome della Sig.ra [redacted] precedente proprietaria della unità abitativa esecutata. (Cfr. All. n. 7 Tavole del progetto con stralcio P.R.G. e N.T.A.) Con provvedimento del 06.11.2013 la pratica in sanatoria otteneva parere di conformità da parte della Sovrintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio con documento prot. n. 6804 del 29.10.2013, rilasciato dal Comune di Rocca Priora per il settore tecnico comunale urbanistico. (Cfr. All. n. 8 Parere di conformità paesaggistico). Il responsabile del settore urbanistico Geom. Cesare Rossi con determinazione comunale n. 283 del 07.01.2014 esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85 e certificando la congruità dei versamenti relativi alla oblazione agli oneri concessori, ai diritti di segreteria ed al danno ambientale per essere stati interamente versati. Pertanto lo stesso responsabile del procedimento attesta che non esistono ulteriori vincoli ostativi al rilascio del permesso della Sanatoria edilizia richiesta.(Cfr. All. n. 9 Determina comunale n. 283 del 07.01.2014 ed attestazione della regolarità dei versamenti eseguiti. Sanatoria n. 1509/86- appartamento piano secondo).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2014 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Alcide De Gasperi n. 6 , piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 541, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	70,50 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del fabbricato, la cui costruzione risale ai primi anni del 1960 si presenta non in buone condizioni di conservazione. Il fabbricato realizzato senza autorizzazione edilizia, in un contesto di edilizia spontanea, si inserisce nel tessuto urbano con notevoli difficoltà nelle comunicazioni di aree in quanto le abitazioni si attestano su strade anguste e strette, non lasciando alcuna possibilità nel parcheggiare l'autovettura in prossimità della abitazione. Detta situazione crea notevoli disagi a chi vi abita in quanto occorre lasciare la propria auto a notevole distanza dalla abitazione. L'appartamento internamente risulta ben curato e tenuto ed adatto a chi vi abita: la Sig.ra ' a e le sue due figlie minori.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al secondo piano di un fabbricato in struttura mista, realizzato negli anni '60, senza autorizzazione edilizia, nel Comune di Rocca Priora. Si accede all'appartamento, oggetto di esecuzione, attraverso una rampa di scala coperta posta sotto il porticato confinante con Via Alcide De Gasperi, civico n. 6. Detta rampa conduce ad una chiostrina a cielo aperto da cui si diparte un'ulteriore scala scoperta che raggiunge l'unità abitativa al piano secondo. L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo ingresso, di una camera da letto, un bagno ed un ripostiglio, per una superficie complessiva unica di circa 58,00 mq. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico) (Cfr. All. n. 2 Planimetria dello stato attuale).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		