



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pontecorvi Iris, nell'Esecuzione Immobiliare 403/2022 del R.G.E.

promossa da

contro





SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	4
Bene N° 2 – Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 – Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	5
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	5
Titolarità	6
Bene N° 1 – Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	6
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	6
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 – Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	7
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	8
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	8
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	9
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	10
Bene N° 2 – Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	10
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	11





Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	12
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1	13
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	14
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	14
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1.....	17
Bene N° 2 - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25 , PS1.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22





INCARICO

Il sottoscritto Arch. Pontecorvi Iris, con studio in Viale G. Oberdan snc - 00049 - Velletri (RM), PEC i.pontecorvi@pec.archrm.it, in data 17/01/2023, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1
- **Bene N° 2** – Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25, PS1

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) – VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), in via Antonio Gramsci n. 72, e precisamente:

- ✓ **Appartamento** sito al piano primo seminterrato (PS1°), composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, una stanza da cui si accede al locale wc e un balcone.

L'immobile è ubicato nel centro abitato a ridosso del centro storico, in un contesto caratterizzato da insediamenti a tipologia intensiva, a breve distanza dalla strada statale 217 (Via dei Laghi) e dalla strada regionale 218 (di Rocca di Papa), di collegamento con Roma e con i comuni limitrofi dei Castelli Romani.

Il fabbricato, di cui i cespiti pignorati sono porzione, si sviluppa su un'area degradante verso ovest, delimitato in basso da via dei Caprari e nella parte sovrastante da via A. Gramsci.

Lo stesso si sviluppa, rispetto a via A. Gramsci, in due piani seminterrati, il primo adibito a "residenziale" e il secondo a "deposito" (con accesso diretto su via dei Caprari), oltre numero tre piani fuori terra (PT-P1°-P2°) destinati ad abitazione.

L'accesso all'appartamento avviene dal portone principale, al numero di civico 72 di via A. Gramsci, scendendo una rampa di scale comune con l'altra unità immobiliare posta al piano seminterrato; non è presente l'ascensore.

L'edificio, come da certificazione del Comune di Rocca di Papa, prot. n. 8872 del 28.03.2023 (Cfr. all. n°9), risulta realizzato in data antecedente al 1934.





Risultano delle opere in difformità che non appaiono sanabili, per le quali si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), e precisamente:

- ✓ **Locale deposito**, posto al piano seminterrato (PS1°) - rispetto via A. Gramsci - con accesso da via dei Caprari n. 25, (allo stato non è presente la targa di identificazione del civico).

Dalla planimetria catastale il locale risulta costituito da un unico vano, censito con la categoria catastale C2, ovvero "deposito", (Cfr. all. n°7).

Alla data del sopralluogo si è potuto riscontrare un mutamento della destinazione d'uso da "deposito" a "residenziale" con opere edilizie che hanno comportato una diversa distribuzione interna del locale, che risulta così composto: soggiorno con piccolo angolo cucina, un piccolo vano da cui si accede al locale bagno, il tutto in cattivo stato di manutenzione.

Il locale non è dotato di finestre.

Le difformità rilevate non appaiono sanabili, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

LOTTO UNICO

Il lotto, costituisce un unico compendio immobiliare, ed è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento in Rocca di Papa (RM) - Via A. Gramsci n. 72, PS1
- **Bene N° 2** - Locale deposito in Rocca di Papa (RM) - Via dei Caprari n. 25, PS1

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Si rimanda alla relazione preliminare dell'esperto nominato _____ che si allega alla presente

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" del Bene N°1.





TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

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)**

L'immobile risulta di proprietà di _____ per la quota di 1/1, in virtù dei seguenti titoli:

1. Atto di donazione _____ del _____ rep. _____ trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il _____ ai nn. _____ con il quale _____ riceveva in donazione da _____ la quota di 1/2 della piena proprietà, dell'immobile in oggetto.
2. Atto di compravendita _____ del _____ rep. _____ trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il _____ ai nn. _____ con il quale _____ in regime di comunione legale, acquistavano da _____ la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al paragrafo "Titolarietà" del Bene N°1.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Appartamento confinante con vano scala comune, via A. Gramsci, via dei Caprari, salvo altri o se variati confini.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Locale deposito confinante con terrapieno, via dei Caprari, sub 502, salvo altri o se variati confini.





CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) – VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005¹.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,85 mq	50,65 mq	1,00	50,65 mq	2,72 mt	Primo
balcone	8,08 mq	8,50 mq	0,30	2,55 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				53,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,20 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) – VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Per il computo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 e UNI10750/2005.

I beni pignorati costituiscono un unico compendio immobiliare, pertanto la superficie commerciale del locale deposito viene ragguagliata a quella dell'abitazione principale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	17,90 mq	25,20 mq	0,50	12,60 mq	2,45	Interrato
Totale superficie convenzionale:				12,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,60 mq		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1).

¹ I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.





CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile subastato, pertanto, in base al Quesito n°12 posto dal G.E. non occorre rappresentare la storia catastale del compendio pignorato.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al paragrafo "Cronistoria dati catastali" del Bene N°1.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	32	554	6		A4	2	3,5 vani	Tot. 45 m ² Totale escluse aree scoperte 43 m ²	€ 131,95	S1	si

Piano PS1 da Via A. Gramsci n. 72.

L'immobile è accatastato, si allega visura e planimetria catastale (Cfr. all. n°6-7-7A).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto.

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti in Catasto dal 03.12.2009 (Cfr. all. n°7) e lo stato dei luoghi ha evidenziato la seguente difformità: piccola modifica nella distribuzione interna, ovvero realizzazione di un tramezzo a delimitare la zona giorno dall'angolo cottura.

Per maggior dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Variazioni catastali

Lo scrivente ritiene di non procedere alla variazione catastale, nelle more della definizione della regolarità edilizia del cespite pignorato. Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le necessarie variazioni catastali.





BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	554	2		C/2	6	18 m ²	20 m ²	€ 50,20	S1	

Via dei Caprari n. 25, Piano S1.

L'immobile è accatastato si allega visura e planimetria catastale, (Cfr. all. n°6-7).

Corrispondenza catastale

La descrizione del bene pignorato riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del catasto. Il confronto tra la planimetria catastale, (Cfr. all. n°7) e lo stato dei luoghi ha evidenziato le seguenti difformità:

- mutamento della destinazione d'uso da "deposito" a "residenziale" con opere edilizie, che hanno comportato una diversa distribuzione interna del locale stesso.

Le difformità rilevate non appaiono sanabili, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Variazioni catastali

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere a sua cura e spese ad effettuare tutte le eventuali e necessarie variazioni catastali.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

L'appartamento si trova nel complesso in discreto/buono stato di manutenzione, ad eccezione del balcone esterno, che si trova in cattivo stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione (rifacimento della pavimentazione/massetto/impermeabilizzazione, restauro della ringhiera, tinteggiatura pareti, etc), e degli infissi esterni in legno che sono anch'essi da mantenere.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Il locale deposito si trova nel complesso in cattivo stato di conservazione, in particolare sul soffitto e sulle pareti sono presenti ampie macchie di umidità, con rigonfiamenti e scrostamenti della pittura, dovute sia ad infiltrazioni dal piano superiore, sia alla condensa e all'umidità di risalita. Il soffitto della

Firmato Da: IRIS PONTECORVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 479c48babd17ba90





stanza attigua al bagno è nascosto da un telo del tipo in alluminio-poliestere, affisso precariamente alle pareti, che ha impedito di accertarne lo stato di conservazione.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Non si è a conoscenza di presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al Bene n°1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

L'edificio, di cui gli immobili pignorati sono porzione, presenta le seguenti caratteristiche esterne e strutturali:

- struttura portante in muratura;
- copertura a tetto con tegole in laterizio;
- pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Non è stato possibile accertare la tipologia dei solai.

Caratteristiche interne del bene pignorato

- ✓ *Piano Primo seminterrato - Sommara descrizione*

L'unità abitativa al piano primo seminterrato (PS1), presenta le seguenti caratteristiche interne:

- intonaci del tipo tradizionale, con soffitti e pareti degli ambienti tinteggiati;
- pavimento degli ambienti, ad eccezione del locale wc, in monocottura 30 x 30 cm circa;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni della cucina e del bagno in alluminio, (in cucina è presente un'inferriata), in camera infisso in legno con vetro singolo e persiana in ferro;
- angolo cottura con rivestimento in ceramica 20 x 20 cm circa per h=1,60 mt;
- locale wc corredato di lavabo, bidè e wc e doccia, con rivestimento in ceramica 20 x 35 cm per h=2,00 mt e pavimentazione 20 x 20 cm circa;
- balcone con pavimentazione in marmette graniglia 20 x 20 cm circa, con soglia in travertino e ringhiera in ferro, il tutto in cattivo stato di manutenzioni;

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idricosanitario, di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi in alluminio, (il locale wc ne è sprovvisto). La caldaia allo stato, come comunicatomi dall'affittuaria, è mal funzionante.





BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Da quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo, il locale deposito presenta le seguenti caratteristiche interne:

- intonaci del tipo tradizionale, con soffitti e pareti degli ambienti tinteggiati, (il soffitto della stanza attigua al bagno è nascosto da un telo del tipo in alluminio-poliestere apposto precariamente);
- portoncino d'ingresso in legno;
- pavimentazione in monocottura 30 x 30 cm;
- bagno, corredato di lavabo, wc, bidè e doccia, con rivestimento e pavimentazione in monocottura per h=2,00 mt circa.

Il locale è dotato dell'impianto elettrico, (le scatole elettriche risultano scoperte e con i fili esposti), e idricosanitario. Da quanto comunicatomi in sede di sopralluogo l'impianto di riscaldamento è collegato alla caldaia dell'appartamento, (nel locale ci sono due termosifoni, uno in bagno e uno all'ingresso). Considerato lo stato dei luoghi, lo scrivente non può esprimersi sul funzionamento o meno degli impianti presenti, *l'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dall'affittuaria sig.ra ***** , giusto contratto di locazione in essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Albano Laziale registrato il -serie , per la durata temporale dal con proroga prevista di due anni, riguardante il Bene N°1 e il Bene N° 2, (Cfr. all. n°10).

In sede di sopralluogo, l'affittuaria esibiva anche copia del precedente contratto di locazione, stipulato per la durata di tre anni, con decorrenza , con proroga di due anni, riguardante il Bene N° 1, (Cfr. all. n°10). Lo stesso, come rilevabile sulla copia sopradetta, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Albano Laziale al n. serie

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al Bene n°1.





PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, e la relazione preliminare dell'esperto nominato, si riporta quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
(data trascrizione pignoramento)	proprietario per (1/1).	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Periodo	Proprietà	Atti			
	proprietario per (1/2).	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	proprietario per (1/2).	Trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Vista la relazione preliminare del professionista incaricato (Cfr. all. n° 1), a cui si rimanda:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio;
- Vi è piena certezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutata all'epoca del pignoramento.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Vista la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, e la relazione preliminare dell'esperto nominato, si riporta quanto segue:

Periodo	Proprietà	Atti			
(data trascrizione pignoramento)	proprietario per (1/1).	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.





		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	proprietario per (1/2).				
		Trascrizione			
	proprietario per (1/2).	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Vista la relazione preliminare del professionista incaricato (Cfr. all. n° 1), a cui si rimanda:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio;
- Vi è piena certezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutata all'epoca del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Vista la relazione notarile agli atti del fascicolo ed effettuata pertinente ispezione ipotecaria, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Trascrizioni

Verbale di Pignoramento immobili

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al Bene n°1.





NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Il fabbricato, di cui i cespiti pignorati sono porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma, ricade in "Zona H2 - Attrezzature comuni", del P.R.G. vigente.

Lo stesso risulta ubicato in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 e s.m.i. e precisamente: - art. 134 co. 1 lett. a) con D.M. del 24.04.1954 "Comprensorio di Monte Cavo"; - art. 142 co. 1 lett. f), ovvero "Parco dei Castelli Romani"; art. ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c), "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al paragrafo "Normativa Urbanistica" del Bene N°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

Il comune di Rocca di Papa, giusta richiesta di accesso agli atti dello scrivente CTU, con nota prot. 8872 del 28.03.2023 (Cfr. all. n°9), in riferimento al fabbricato in narrativa ha certificato quanto segue: ***"L'immobile...(..) è stato realizzato in data antecedente al 1934 per il quale ai sensi del R.D. n. 1265/34 non prevedeva l'obbligo di licenza edilizia per nuovi edifici o loro modifiche rilevanti situati all'interno dei centri abitati previsto con successiva L. n.1150/42; altresì si fa presente che alla banca dati presente in ufficio a far data dal 2004 ad oggi si è potuto risalire agli ultimi nominati indicati nella visura storica e precisamente: ...(..).. per il quale non risulta rilasciata nessuna pratica edilizia."***

Per quanto sopra agli **atti del comune non è presente il progetto architettonico originario risalente all'edificazione** del fabbricato stesso.

La prima rappresentazione grafica disponibile dell'appartamento pignorato, **è riportata sulla scheda di accertamento e classamento del Catasto n. 3036 del 14.01.1959**, - prot. n. 1114 del 31.12.1963 - (Cfr. all. n° 7A). Si tratta in realtà di uno schizzo planimetrico eseguito a mano dal tecnico rilevatore del Catasto, **da cui però è possibile rilevare la divisione dei locali interni e la consistenza dei vani utili**: n. 3 vani utili, un locale wc ed un balcone.

Successivamente, con variazione catastale del 03.12.2009, veniva presentata in Catasto l'attuale planimetria catastale dell'appartamento (Cfr. all. n° 7).

Non è presente l'abitabilità.





Corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

In sede di sopralluogo si è potuto verificare come, porzione del balcone “originario” prospiciente via dei Caprari, sia stato nel tempo parzialmente chiuso con opere murarie, al fine di ampliarvi il locale wc, con conseguente aumento volumetrico e modifica della sagoma del fabbricato. La difformità è stata realizzata, evidentemente, in seguito all’edificazione del fabbricato stesso. Di fatto osservando il prospetto prospiciente via dei Caprari, nel tratto in cui il balcone è stato chiuso, con una parete di delimitazione, la soglia del balcone, che non è stata rimossa, aggetta dalla parete stessa.

Altresì alla stessa conclusione si giunge osservando lo schizzo planimetrico, di cui alla scheda di accertamento e classamento del Catasto n. 3036 del 14.01.59, (Cfr. all. n° 7A), dal quale è possibile verificare come il locale wc era posto all’esterno e vi si accedeva dal balcone. La parete, ove era allocata la porta di accesso al wc, era arretrata rispetto le porte-finestre dei due vani utili prospicienti il balcone stesso.

Allo stato attuale invece, come riportato nella planimetria catastale in atti al Catasto dal 03.12.2009, (Cfr. all. n° 7), il locale wc è stato ampliato attraverso la chiusura di una porzione del balcone e l’accesso allo stesso avviene dall’interno dell’abitazione, ovvero dalla prima stanza attigua il soggiorno.

Tenuto conto che:

- il primo Regolamento Edilizio del Comune di Rocca di Papa risale al 1955;
- la difformità rilevata, di cui sopra, è stata eseguita successivamente alla scheda di accertamento e classamento del Catasto del 14.01.1959;
- nell’atto di provenienza a rogito del Notaio Fontecchia Andrea del 29/09/2010, rep. 16554/12849, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 06/10/2010 ai nn. 58234/33316, all’art. 6, non è riportato alcun titolo edilizio di autorizzazione alla chiusura del balcone;
- nella nota del Comune prot. n. 8872 del 28.03.2023 è precisato che “dal 2004 ad oggi si è potuto risalire agli ultimi nominati indicati nella visura storica e precisamente per il quale non risulta rilasciata nessuna pratica edilizia”;

Considerato che:

- in assenza della pertinente documentazione amministrativa che attesti lo stato legittimo delle opere eseguite (ampliamento del locale wc), le stesse sono da considerarsi difformi;

Tutto ciò premesso e considerato,

la chiusura del balcone, con conseguente aumento volumetrico e modifica della sagoma del fabbricato, ricadente in un’area sottoposta a vincolo paesaggistico, non è assoggettabile alla





richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 co. 4 e 5 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.. **La difformità**, in contrasto con la normativa vigente, **non appare sanabile**, occorrerà quindi procedere alla rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, trovando per il locale wc una soluzione tecnica, che pur non comportando un aumento di volume, rispetti i requisiti igienico-sanitari di cui al DM 5 Luglio 1975.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimessa in pristino ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere. L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Altresì confrontando il rilievo eseguito e la planimetria catastale agli atti del Catasto dal 03.12.2009 (Cfr. all. n° 7), è emersa la seguente difformità:

- a) piccola modifica nella distribuzione interna, ovvero realizzazione di un tramezzo a delimitare la zona giorno dall'angolo cottura.

La difformità, **appare sanabile** ai sensi dell'articolo 6-bis, co. 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria e pagamento della relativa sanzione pecuniaria. Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la regolarizzazione: spese tecniche, sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, etc, ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere.

Per tutte le difformità rilevate nel presente paragrafo, restano salve ed impregiudicate, le successive e superiori determinazioni degli organi competenti ed i diritti di terzi. *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Su segnalazione del delegato alla vendita, nominato nell'ambito della presente procedura esecutiva, il sottoscritto professionista, redigerà l'APE Attestazione Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda a quanto riportato per il Bene N°1.





Il confronto tra il rilievo eseguito e la planimetria catastale agli atti del Catasto (Cfr. all. n° 7), sono emerse le seguenti difformità:

- a) Cambio di destinazione d'uso da "locale deposito" ad "abitazione" con opere murarie;
- b) Diversa distribuzione interna e realizzazione di un locale bagno.

Le difformità rilevate, non appaiono sanabili, in quanto non conformi alle norme dello strumento urbanistico vigente e al D.M. 5 luglio 1975, occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi e della destinazione d'uso originaria.

Saranno a cura e spese dell'aggiudicatario tutti gli oneri per la rimessa in pristino ed ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dell'immobile pignorato, senza nulla a pretendere. *L'acquirente, alla luce di quanto sopra esposto, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA A. GRAMSCI N. 72, PS1

L'immobile pignorato, come comunicatomi in sede di sopralluogo, non fa parte di un Condominio.

BENE N° 2 - LOCALE DEPOSITO IN ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DEI CAPRARI N. 25, PS1

Si rimanda al Bene N°1.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che i beni pignorati, costituiscono un unico compendio pignorato, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** – Appartamento in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Rocca di papa (RM), in **via A. Gramsci n. 72**, e precisamente:

- ✓ **Appartamento** sito al piano primo seminterrato (PS1°), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, una stanza su cui si apre l'accesso al wc e un balcone.

L'immobile è ubicato in un contesto residenziale a ridosso del centro storico caratterizzato da insediamenti a tipologia intensiva, vicino ai servizi primari e a pochi minuti dalla strada statale 217 (Via dei Laghi) e la strada regionale 218 (di Rocca di Papa) di collegamento con Roma e con i Comuni limitrofi dei Castelli Romani.

Il fabbricato si sviluppa su un'area degradante verso ovest ed è delimitato in basso da via dei Caprari ed in alto da via A. Gramsci.

Lo stesso si sviluppa, rispetto a via A. Gramsci, in due piani seminterrati, il primo adibito a "residenziale" e il secondo a "deposito" (con accesso diretto su via dei Caprari), oltre numero tre piani fuori terra (PT-P1°-P2°) destinati ad abitazione.

L'edificio, come da certificazione del Comune di Rocca di Papa, prot. n. 8872 del 28.03.2023, risulta realizzato in data antecedente al 1934.

L'accesso all'appartamento pignorato avviene dal portone principale, al numero di civico 72 di via A. Gramsci, scendendo una rampa di scale comune con l'altra unità immobiliare posta al piano seminterrato; non è presente l'ascensore.

Sono presenti difformità che non appaiono sanabili, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia". Non è presente l'abitabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.32, Part. 554, Sub. 6, Categoria A4

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

- **Bene N° 2** – Locale deposito in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25, PS1

- ✓ **Locale deposito**, posto al piano seminterrato - rispetto via A. Gramsci - con accesso da via dei Caprari al civico n. 25 (allo stato la targa del civico non è presente).

Dalla planimetria catastale il locale risulta costituito da un unico vano, censito con la categoria C2, ovvero "deposito".

Alla data del sopralluogo si è potuto riscontrare invece un mutamento della destinazione d'uso da "deposito" a "residenza". Il locale risulta allo stato così composto: soggiorno con un piccolo angolo cucina un piccolo vano da cui si accede al locale bagno, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Il locale non è dotato di finestre.

Le difformità rilevate non appaiono sanabili, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.32, Part.554, Sub. 2, Categoria C2

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





Ai fini dell'elaborazione di cui al quesito disposto, sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa. Nel caso di specie, trattandosi di immobile residenziale, destinato prevalentemente ad una vendita per una fruizione diretta, l'approccio ritenuto più adeguato è quello sintetico comparativo o di mercato, basato sul confronto tra il subject e beni ad esso comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato.

L'analisi è stata supportata da specifiche indagini di mercato, svolte nelle aree interessate, con riferimento alle tipologie dell'immobile oggetto di stima, mediante la consultazione delle principali fonti istituzionali, facendo particolare riferimento a OMI (Agenzia delle entrate), verificando le risultanze presso gli operatori specializzati, i cui dati vengono di seguito riportati.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

Valori Aggiornati al 2° SEMESTRE 2022

Comune: **ROCCA DI PAPA (RM)**

Zona: **CENTRALE/CENTRO STORICO (PIAZZA DUOMO)**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia: **ABITAZIONI CIVILI**

Valore di mercato (€/mq):

- Min €/mq 900,00;
- Max €/mq 1.300,00.

AGENZIE IMMOBILIARI IN LOCO

I valori di vendita, rilevati nel segmento di mercato interessato, nel periodo di riferimento, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima, si attestano sul valore di mercato medio dei precedenti valori OMI.

Le rilevazioni tecniche ed economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alla caratteristiche possedute dal subject, consentono quindi al CTU di stimarne il valore di mercato, assumendo il valore medio delle precedenti risultanze, quotazioni OMI, pari ad:

$$(900,00 \text{ €/m}^2 + 1.300,00 \text{ €/m}^2) / 2 = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Valore Congruo con quelli rilevati nel segmento di mercato interessato per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento, in Rocca di Papa(RM), Via A. Gramsci 72, PS1	53,20 m ²				





Bene N° 2 - Locale deposito, in Rocca di Papa (RM), via dei Caprari, 25, PS1	12,60 m ²				
Totale	65,80 m ²	1.100,00 €/m ²	€ 72.380,00	100,00	€ 72.380,00
Valore di stima:					€ 72.380,00

Valore di stima: € 72.380,00

Detrazioni al Valore di Stima

Fatte le necessarie valutazioni economiche, il sottoscritto professionista, al valore di stima determinato, ha ritenuto detrarre una percentuale del 7 %, che tenga conto dei seguenti ed eventuali oneri da sostenere a carico dell'aggiudicatario:

- Spese per la rimessa in pristino delle difformità rilevate, che non appaiono sanabili, compreso ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia dei cespiti pignorati, senza nulla a pretendere;
- Pratiche edilizie ai sensi del DPR 380/01 ss.mm.ii. e D.lgs. 42/04 ss.mm.ii., in relazione alla tipologia delle difformità accertate, che appaiono sanabili: spese tecniche, diritti di segreteria ed istruttoria, sanzioni pecuniarie, oneri, etc.;
- Aggiornamento catastale;
- Eventuali e varie.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Valore di stima: € 72.380,00

Detrazione: 7 %

Valore di Stima finale = €. 67.313,40 si approssima per difetto ad **€. 67.300,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non c'è alcuna riserva e particolarità da segnalare.





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 21.07.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pontecorvi Iris

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Relazione Preliminare
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 5 Estratto di mappa
- ✓ N° 6 Visure catastali
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali
- ✓ N°7A Scheda di accertamento e classamento n. 3036 del 14.01.59
- ✓ N° 8 Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Comune di Rocca di papa (nota prot. 8872)
- ✓ N°10 Contratto di locazione





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento, in Rocca di Papa (RM) – Via A. Gramsci n. 72, PS1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 6, Categoria **A4**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"
- **Bene N° 2** - Locale deposito, in Rocca di Papa (RM) – Via dei Caprari n. 25, PS1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 2, Categoria **C2**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto "Proprietà (1/1)"

I beni costituiscono un unico compendio immobiliare.

Piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari, site nel **Comune di Rocca di Papa** (RM), e precisamente:

Appartamento, con accesso da **via A. Gramsci n. 72**, sito al piano primo seminterrato (PS1°), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, una stanza con accesso al locale wc e un balcone. L'edificio non è dotato di ascensore.

L'appartamento confina con vano scala comune, via A. Gramsci, via dei Caprari, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 6, Categoria A4.

Locale deposito, posto al piano seminterrato (PS1) rispetto via A. Gramsci, e al piano terra (PT) rispetto **via dei Caprari**, ove al **civico n. 25** è ubicato l'accesso.

Alla data del sopralluogo si è potuto riscontrare un mutamento della destinazione d'uso da "deposito" a "residenziale". Il locale risulta allo stato così composto: soggiorno con un piccolo angolo cucina, un piccolo vano da cui si accede al locale bagno, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Il locale non è dotato di finestre.

Le difformità rilevate non appaiono sanabili, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia".

Il locale confina con terrapieno, via dei Caprari, sub 502, salvo altri o se variati confini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 554, Sub. 2, Categoria C2

Gli immobili alla data di sopralluogo risultavano occupati dall'affittuaria, giusto contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

L'edificio risulta realizzato in data antecedente al 1934. Non è presente l'abitabilità.

Il rilievo ha evidenziato delle difformità edilizie, che interessano i cespiti pignorati, come meglio specificato nel paragrafo "regolarità edilizia", **che non appaiono sanabili**. Occorrerà pertanto procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere, sempre a sue spese, alla regolarizzazione delle difformità che appaiono sanabili ed a ogni altro onere si rendesse necessario per la definizione della regolarità edilizia del compendio pignorato, senza nulla a pretendere.

Per tutti gli abusi rilevati, se ed in quanto regolarizzabili, restano salve ed impregiudicate le superiori e successive determinazioni comunali.

Sarà cura dell'aggiudicatario provvedere sempre, a sua cura e spese, a effettuare anche le necessarie variazioni catastali.

L'appartamento si presenta nel complesso in discreto/buono stato di conservazione, ad eccezione del balcone in cattivo stato di manutenzione; anche il locale deposito si presenta in cattivo stato di manutenzione.





Il tutto meglio specificato in perizia, alla quale ci si richiama integralmente, da considerarsi parte integrante del presente bando d'asta.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto il trasferimento, non può per legge essere messo in discussione.

Prezzo base d'asta €. 67.300,00

