
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Buzi Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 366/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 366/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.332,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 14/11/2023, il sottoscritto Arch. Buzi Marcello, con studio in Piazza Matteotti, 12 - 00047 - Marino (RM), email m.buzi@studiobuzi.it, PEC ma.buzi@pec.archrm.it, Tel. 335 5300523, Fax 06 93663116, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 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 Rocca di Papa (RM) - Via dell'Archetto 17, piano 3

DESCRIZIONE

L'immobile si trova all'interno del centro storico del paese, vicino a tutti i servizi, fa parte di una palazzina di tre piani costruita nei primi del 900. L'appartamento è posto al terzo piano, ma ha ingresso indipendente, in quanto l'edificio è posto su una strada in pendenza. L'accesso avviene tramite una scala esterna che da su un pianerottolo dove è posto un piccolo locale tecnico di pertinenza e l'ingresso all'unità immobiliare. Internamente si trova un soggiorno con angolo cottura, un bagno, ripostiglio e camera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto 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)

L'esecutata risulta non coniugata.

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via dei Condotti, ad ovest con Via dell'Archetto, a sud con la particella 264 e ad est con le particelle 258 e 259.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,45 mq	58,79 mq	1	58,79 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				58,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1974 al 16/03/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. P, Part. 1763 Categoria A
Dal 16/03/1989 al 27/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Sub. 501 Categoria A3 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 0,32 Piano 3
Dal 27/04/2000 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano 3
Dal 19/06/2007 al 04/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 257, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 111,04 Piano 3

RISULTA IN CATASTO CHE DAL 18/11/1974 AL 16/03/1989 L'IMMOBILE ERA DI PROPRIETA' DEL SIG. **** Omissis **** REGISTRATO COME TIPO "P" ANNO 1974 PROTOCOLLO 1763 - COSTITUZIONE DEL 18/11/1974 IN ATTI DAL 30/06/1987 N.1.763/1974.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	257	501		A4	3	2,5	58 mq	111,04 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme alle risultanze catastali della planimetria. Per regolarizzare l'immobile sarà necessario predisporre una Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 per le modifiche interne con contestuale variazione della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non è in buono stato conservativo, non risultano interventi di manutenzione recenti.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un fabbricato su tre piani realizzato in muratura portante, le pareti esterne sono intonacate, i solai sono in legno. Il tetto, realizzato a due falde inclinate, è in legno rivestito con tegole in cotto e da analisi visiva non sembra essere stato mantenuto. Internamente il pavimento in ceramica, di cui non è possibile datare l'epoca di realizzazione, presenta spaccature e fessurazioni. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco, rasate e tinteggiate, ma anch'esse riportano i segni dell'assenza di manutenzione ordinaria. Il bagno è l'unico ambiente in buono stato manutentivo. Gli infissi sono in legno a vetro singolo e presenta persiane esterne. L'impianto elettrico è realizzato quasi interamente con canaline esterne e non vi è certificazione. L'impianto termico è costituito da una stufa a legna, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico, mentre la cucina è alimentata con una bombola a gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, dal compagno convivente **** Omissis **** e dal figlio del compagno convivente **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2000 al 19/06/2007	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA	27/04/2000	74150	2000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	24/05/2000	13341	20527

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 04/03/2024		**** Omissis ****			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RODOLFO JANNITTI PIROMALLO	19/06/2007	94386	21961
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/06/2007	51899	24541
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a ROMA 2 il 28/06/2007
 Reg. gen. 51900 - Reg. part. 15315
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.840,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 120.560,00
 Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
 Data: 19/06/2007

N° repertorio: 94387
N° raccolta: 21962

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 23/10/2023
Reg. gen. 57491 - Reg. part. 40891
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. All'interno della Variante Generale al Piano regolatore (PUGC), di cui alla L.R. n. 38/99 e successive modifiche e integrazioni, è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28 giugno 2007 e relative norme tecniche di attuazione modificate dall'adozione intervenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 16 luglio 2009, rientra in zona A Città Storica - A1 Tessuto Edilizio della Città d'Impianto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa, a seguito di richiesta effettuata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste nel ventennio o ancora precedenti.

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.

L'immobile risulta difforme alla planimetria catastale depositata in atti. Il bagno riportato nella pianta catastale è stato destinato a ripostiglio con accesso esclusivamente dall'esterno. La cucina è stata suddivisa in due parti,

in parte è stata aperta sull'ingresso ed una parte è stata trasformata in bagno. Il ripostiglio accanto alla camera matrimoniale è stato destinato a camera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via dell'Archetto 17, piano 3
L'immobile si trova all'interno del centro storico del paese, vicino a tutti i servizi, fa parte di una palazzina di tre piani costruita nei primi del 900. L'appartamento è posto al terzo piano, ma ha ingresso indipendente, in quanto l'edificio è posto su una strada in pendenza. L'accesso avviene tramite una scala esterna che da su un pianerottolo dove è posto un piccolo locale tecnico di pertinenza e l'ingresso all'unità immobiliare. Internamente si trova un soggiorno con angolo cottura, un bagno, ripostiglio e camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.032,00
Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.
Vanno considerate le spese per la regolarizzazione dell'immobile tramite presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 che ammontano a circa 2.700,00 € di cui:

150,00 € Diritti di Segreteria al Comune di Rocca di Papa;
1.000,00 € di sanzione amministrativa per mancata comunicazione;
50,00 € Diritti al Catasto per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale;

1.500,00 € circa per le spese tecniche di redazione e presentazione della pratica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via dell'Archetto 17, piano 3	58,79 mq	800,00 €/mq	€ 47.032,00	100,00%	€ 47.032,00
				Valore di stima:	€ 47.032,00

Valore di stima: € 47.032,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2700,00	€

Valore finale di stima: € 44.332,00

Si è proceduto a verificare il valore dell'immobile sia sull'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, sia comparando l'immobile oggetto di pignoramento con altri immobili in vendita simili per stato di manutenzione e per posizione.

Vanno considerate le spese per la regolarizzazione dell'immobile tramite presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01 che ammontano a circa 2.700,00 € di cui:

- 150,00 € Diritti di Segreteria al Comune di Rocca di Papa;
- 1.000,00 € di sanzione amministrativa per mancata comunicazione;
- 50,00 € Diritti al Catasto per la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale;
- 1.500,00 € circa per le spese tecniche di redazione e presentazione della pratica.

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.

Marino, li 07/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Buzi Marcello

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1. Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 2. Estratto di Mappa (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 3. Planimetrie Catastali (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - 4. Visure Catastali (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - 5. Atto di proprietà (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 6. Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7. Ape (Aggiornamento al 07/03/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via dell'Archetto 17, piano 3
L'immobile si trova all'interno del centro storico del paese, vicino a tutti i servizi, fa parte di una palazzina di tre piani costruita nei primi del 900. L'appartamento è posto al terzo piano, ma ha ingresso indipendente, in quanto l'edificio è posto su una strada in pendenza. L'accesso avviene tramite una scala esterna che da su un pianerottolo dove è posto un piccolo locale tecnico di pertinenza e l'ingresso all'unità immobiliare. Internamente si trova un soggiorno con angolo cottura, un bagno, ripostiglio e camera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. All'interno della Variante Generale al Piano regolatore (PUGC), di cui alla L.R. n. 38/99 e successive modiche e integrazioni, è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28 giugno 2007 e relative norme tecniche di attuazione modificate dall'adozione intervenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 16 luglio 2009, rientra in zona A Città Storica - A1 Tessuto Edilizio della Città d'Impianto.

Prezzo base d'asta: € 44.332,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 366/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.332,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via dell'Archetto 17, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 257, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	58,79 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è in buono stato conservativo, non risultano interventi di manutenzione recenti.		
Descrizione:	L'immobile si trova all'interno del centro storico del paese, vicino a tutti i servizi, fa parte di una palazzina di tre piani costruita nei primi del 900. L'appartamento è posto al terzo piano, ma ha ingresso indipendente, in quanto l'edificio è posto su una strada in pendenza. L'accesso avviene tramite una scala esterna che da su un pianerottolo dove è posto un piccolo locale tecnico di pertinenza e l'ingresso all'unità immobiliare. Internamente si trova un soggiorno con angolo cottura, un bagno, ripostiglio e camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****, dal compagno convivente **** Omissis **** e dal figlio del compagno convivente **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 28/06/2007
Reg. gen. 51900 - Reg. part. 15315
Quota: 1/1
Importo: € 180.840,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.560,00
Rogante: JANNITTI PIROMALLO RODOLFO
Data: 19/06/2007
N° repertorio: 94387
N° raccolta: 21962

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 23/10/2023
Reg. gen. 57491 - Reg. part. 40891
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura