

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *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
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Stima / Formazione lotti .....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2023 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.200,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



## INCARICO

---

---

In data 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, Fax 06 96 36 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 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 di Frascati 160, interno 3, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

---

Appartamento a circa 600 metri dal centro di Rocca di Papa

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 22-11-2023 — Registro Generale 63886 Registro Particolare 45663, per l'E.I. 391/2023;
  - atto di pignoramento Trascrizione del 02-02-2024 — Registro Generale 5640 Registro Particolare 4195, per l'E.I. 20/2024 riunita alla E.I. 391/2023;
  - i due certificati notarili depositati in atti attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatti dal Notaio Niccolò Tiecco in merito alle suindicate procedure esecutive;
  - nonché dalla relazione dell'Avv. Luana Guercini depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

---

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

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

Si precisa che nel titolo di provenienza del 02/08/2007 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è indicato con il nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* così come ancora nominato in visura catastale.

## CONFINI

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,90 mq	49,39 mq	1	49,39 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,07 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,07 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile pignorato è composto da appartamento al piano primo con ingresso, soggiorno/pranzo, bagno, cucina e due camere per circa mq 44.90, oltre che da balcone di circa mq 6.70.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2006 al 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 95, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 13.325,00 Piano primo
Dal 02/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 95, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 133,25 Piano primo

L'immobile distinto al Fg. 6 Part. 95 Sub. 504 proviene da frazionamento del 18/12/2006 della Part. 95 sub 502



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	95	504		A4	3	3		133,25 €	primo	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Discreto

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ingresso comune dalla strada con portoncino in vetro e alluminio, scala comune in travertino, portoncino d'ingresso all'appartamento in legno. Tutti i vani dell'appartamento risultano pavimentati in piastrelle; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate; rivestimenti in maioliche nel bagno e cucina. Porte interne in legno; porta-finestre in pvc con doppio vetro e persiane in legno.

Impianti elettrico funzionante con utenza privata, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma e utenza gas privata anche per uso cucina, impianto idrico funzionante con utenza privata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ivi residente.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>02/03/2001</b> al <b>21/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione n. 56/359</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	17/09/2001	25965	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/06/2004</b> al <b>02/08/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione n. 37/377</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/06/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	16/05/2006	16747	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/08/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Edmondo Maria Capecelatro	02/08/2007	72690	20921
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	04/08/2007	32045	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007  
Reg. gen. 18968 - Reg. part. -  
Importo: € 320.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00

### Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 22/11/2023  
Reg. gen. 63886 - Reg. part. 45663  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 02/02/2024  
Reg. gen. 5640 - Reg. part. 4195  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona B4 (completamento) del P.R.G. del Comune di Rocca di Papa.  
Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie che dovranno essere ripristinate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa risulta una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) con Prot. N. 25476 del 07/11/2006, con allegata Relazione tecnica asseverata, oneri di urbanizzazione pagati e grafico.

L'immobile allo stato attuale risulta conforme alla suddetta D.I.A., ma si precisa che:

- non sussistono gli estremi per un rilascio di Agibilità in quanto il locale soggiorno/pranzo e la cucina non hanno la sufficiente superficie aero-illuminante prevista dal D.M. 05/07/1975 (requisiti igienico sanitari) di 1/8 della superficie calpestabile. Pertanto al fine di una richiesta di Agibilità sarà necessario demolire i tramezzi tra le camere ed il soggiorno/pranzo per creare un unico locale avente come sufficiente superficie aero-illuminante le due porta-finestre esistenti e lo spostamento della cucina in angolo cottura in questo locale.

- risultano state aperte delle nicchie sulle murature portanti nel locale cucina ed in una camera, queste aperture dovranno essere richiuse.

Detti ripristini e demolizioni hanno un costo pari a circa € 12.000,00 che verranno decurtati dal valore di stima.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di Frascati 160, interno 3, piano 1°

Appartamento a circa 600 metri dal centro di Rocca di Papa

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 504, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 56.177,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso discrete;

2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi buone;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI. Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene congruo valutare come valore unitario 1.100,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati 160, interno 3, piano 1°	51,07 mq	1.100,00 €/mq	€ 56.177,00	100,00%	€ 56.177,00
Valore di stima:					€ 56.177,00

Valore di stima: € 56.177,00





## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino difformità edilizie	12000,00	€

**Valore finale di stima: € 44.200,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che è stata riunita alla presente procedura esecutiva E.I. 391/2023 la procedura E.I. 20/2024 in quanto trattasi dello stesso immobile pignorato.

Si precisa (come enunciato nella Relazione di verifica dell'Avv. Luana Guercini) che nel titolo di provenienza, così come in visura catastale, l'esecutato è indicato con il nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre nel pignoramento viene individuato con il nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (e relativo codice fiscale), a seguito di cambio del nominativo registrato il 9/2/2011 conseguente all'acquisto di cittadinanza, come dichiarato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rocca di Papa.

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 08/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mammucari Aldo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Giuramento e accettazione incarico CTU
- ✓ 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ 3 - Documentazione catastale
- ✓ 4 - Documentazione urbanistica
- ✓ 5 - Grafico planimetria stato attuale
- ✓ 6 - Documentazione fotografica
- ✓ 7 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati 160, interno 3, piano 1°  
Appartamento a circa 600 metri dal centro di Rocca di Papa  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 504, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B4 (completamento) del P.R.G. del Comune di Rocca di Papa. Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie che dovranno essere ripristinate.

**Prezzo base d'asta: € 44.200,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.200,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati 160, interno 3, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 95, Sub. 504, Categoria A4	<b>Superficie</b>	51,07 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento a circa 600 metri dal centro di Rocca di Papa		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007  
Reg. gen. 18968 - Reg. part. -  
Importo: € 320.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00

### *Trascrizioni*

- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 22/11/2023  
Reg. gen. 63886 - Reg. part. 45663  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 02/02/2024  
Reg. gen. 5640 - Reg. part. 4195  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

