

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Iacoacci Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 618/2015 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## INCARICO

---

All'udienza del 10/02/2016, il sottoscritto Geom. Iacoacci Mario, con studio in Via Della Stazione, 3 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC mario.iacoacci@geopec.it, Tel. 069341001, Fax 069341812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 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 di Papa (RM) - Via Focicchia n. 26 già n. 12/A, interno 2, piano T-S.to

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto ai piani seminterrato e terra, comunicanti tra loro con scala interna.

Si fa rilevare che la numerazione civica è 26, già n. 12/A.

Negli atti catastali e nella planimetria per la denuncia di accatastamento del 03/02/1986 il numero civico riportato è 1.

E' stato necessario, pertanto, presentare variazione catastale per la modifica della toponomastica.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Focicchia n. 26 già n. 12/A, interno 2, piano T-S.to

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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)

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina con:

- proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



- proprietà coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- salvo se altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,17 mq	90,67 mq	1,00	90,67 mq	2,17 m	Seminterrato
Abitazione	31,23 mq	43,12 mq	1,00	43,12 mq	2,35 m	Terra
Veranda	3,99 mq	3,99 mq	0,15	0,60 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	3,36 mq	3,36 mq	0,15	0,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				134,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				134,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene è un unico corpo, ubicato nella zona residenziale della Città di Rocca di Papa, lontana dal centro sociale, burocratico e commerciale della città, comunque raggiunto dai principali servizi (viabilità, acqua, luce, telefono ed impianto fognario privato).

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1986 al 23/10/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 751, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 118 Rendita € 0,71 Piano T-S1
Dal 23/10/1986 al 03/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 751, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 118 Rendita € 0,71 Piano T-S1
Dal 03/12/1986 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 751, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 118 Rendita € 258,23 Piano T-S1
Dal 01/04/2008 al 09/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 751, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5



		Superficie catastale 121 Rendita € 258,23 Piano T-S1
Dal 09/06/2016 al 15/06/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 751, Sub. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 121 Rendita € 258,23 Piano T-S.to

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si è resa necessaria la variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e rettifica della toponomastica, poiché non vi era rispondenza tra lo stato reale e la planimetria catastale in atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	751	3		A4	4	5	121	258,23	T-S.to	

### Corrispondenza catastale

A seguito di una attenta analisi cartacea e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi e, pertanto, si è resa necessaria la presentazione di una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e per variazione toponomastica.

## PRECISAZIONI

La documentazione, così come descritta nell'atto di pignoramento immobiliare datato Bolzano-Roma 7 settembre 2015, risulta completa, come pure della relazione notarile del notaio Giulia Messina Vitrano del Distretto di Palermo e Termini Imerese, 30 ottobre 2015, e come da esame della documentazione ipocatastale del notaio Gianmarco Golia di Collesferro dell'8/03/2016.

## PATTI

L'unità immobiliare risulta, ad oggi, occupata dalla parte esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta, ad oggi, in un mediocre stato di manutenzione mediocre, art. 21 L. 392/78.

## PARTI COMUNI



L'unità immobiliare pignorata è circondata da giardino, non di proprietà, così come dal terreno, che ne consente l'uso, con l'accesso dato da cancello comune ad altre unità abitative, e relativo viale pavimentato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sussistono servitù che gravano sul bene pignorato, ad eccezione della parte di rete fognaria, acque bianche e nere, che attraversa il giardino in cui si allaccia altra proprietà.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata con struttura in muratura mista a cemento armato.

L'altezza utile interna è di ml 2,20-2,13 al piano seminterrato e ml 2,00-2,50 al piano terra.

Tutte le pareti verticali esterne sono rifinite con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura e presentano un'ampia fessura sia interna che esterna dovuta al collegamento strutturale con altra proprietà.

Essendo la struttura mista a cemento armato, i solai sono con traliccio in ferro e pignatte in laterizio con soprastate caldana.

Internamente la pavimentazione è in parquet, sia al piano terra che al piano seminterrato, mentre il rivestimento del bagno è con piastrelle in mosaico da cm 20 x cm 20 con altezza fino al raggiungimento del soffitto e con pavimento in ceramica delle dimensioni di cm 20 x cm 20.

Gli infissi esterni sono con persiane in ferro mentre internamente in alluminio e vetro camera.

Le porte interne sono in legno tamburato (impellicciate).

Risulta completa di impianto elettrico, idrico, prima dell'impianto termico; vi è una stufa in pellet ma, dallo stato di manutenzione, sembrerebbe che sia inutilizzata da tempo per l'errata installazione della canna fumaria e prima di impianto di allarme.

Il portone d'ingresso risulta essere blindato ma, l'apertura-chiusura, risulta poco efficace perché è "calato" e tocca il pavimento.

L'immobile pignorato si presenta in una condizione scadente per la mancanza di opere di manutenzione e per difetti nelle opere di costruzione.

Privo di concessione edilizia in sanatoria poiché, ad oggi, la pratica risulta incompleta e non risulta riportata nell'atto di consenso ad iscrizione di ipoteca a garanzia del prestito rogitato dal notaio Antonino Privitera del 01/04/2008.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti



Dal 03/12/1986 al 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Coppi Paolo	03/12/1986	81099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma 2	24/12/1986	25037	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/04/2008	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PRIVITERA Antonito	01/04/2008	42243	25778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma 2	03/04/2008	10947	
		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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Mutuo  
Iscritto a Ufficio del Territorio di Roma 2 il 03/04/2008  
Reg. gen. 4364 - Reg. part. ---  
Importo: € 346.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ufficio del Territorio di Roma il 10/03/2009



Reg. gen. 7358 - Reg. part. ----

Quota: 12.584,94

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Ufficio del Territorio di Roma 2 il 26/10/2015

Reg. gen. 29930 - Reg. part. ----

Quota: 229.076,04

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale riporta l'area, ove è ubicato l'immobile, in Zona V - Sottozona V2 - Aree private a verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta essere stato costruito in assenza di concessione edilizia e, per tale motivo, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23/12/1985 e, ancora ad oggi, la documentazione necessaria per il rilascio della pratica non risulta presentata, come da certificazione rilasciata dal Comune di Rocca di Papa in data 10/11/2004 prot. n. 23843.

### *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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ad esclusione dell'area destinata a giardino comune, il viale di accesso all'abitazione ed il cancello posto sulla via pubblica al civico 26.

## 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 Focicchia n. 26 già n. 12/A, interno 2, piano T-S.to  
Appartamento posto ai piani seminterrato e terra, comunicanti tra loro con scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 751, Sub. 3, Categoria A4  
Valore di stima del bene: € 258.988,80  
Il valore di stima è pari ad € 1.600,00/2.400,00 al mq della superficie convenzionale, con un prezzo di mercato di € 2.400,00 e, per effetto dello stato di manutenzione, il prezzo viene ridotto all'80% dello stato di mediocrità, con un valore al mq pari ad € 1.920,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Focicchia n. 26 già n. 12/A, interno 2, piano T-S.to	134,89 mq	1.920,00 €/mq	€ 258.988,80	100,00	€ 258.988,80
Valore di stima:					€ 258.988,80

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.

Albano Laziale, li 15/06/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Iacocci Mario





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Focicchia n. 26 già n. 12/A, interno 2, piano T-S.to  
Appartamento posto ai piani seminterrato e terra, comunicanti tra loro con scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 751, Sub. 3, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: Il vigente Piano Regolatore Generale riporta l'area, ove è ubicato l'immobile, in Zona V - Sottozona V2 - Aree private a verde.



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 618/2015 DEL R.G.E.

---

---

**LOTTO UNICO**

---

Beve N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Focicchia n. 26 già n. 12/A, inter no 2, piano T-Sto		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 751, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	134,89 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile risulta, ad oggi, in un mediocre stato di manutenzione mediocre, art. 21 L. 392/78.		
Descrizione:	Appartamento posto ai piani seminterrato e terra, comunicanti tra loro con scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

