

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.929,50</b> .....	17



## INCARICO

In data 03/07/2023, il sottoscritto Dott. Agr. Di Rosa Giovanni, con studio in Via Barnaba Tortolini, 11 - 00072 - Ariccia (RM), email [giov.dirosa@libero.it](mailto:giov.dirosa@libero.it), PEC [giovanni.dirosa@arubapec.it](mailto:giovanni.dirosa@arubapec.it); [giovanni.di\\_rosa@epap.conafpec.it](mailto:giovanni.di_rosa@epap.conafpec.it), Tel. 06 93 25 249, Fax 06 93 25 249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/07/2023 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 Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2-4 (Coord. Geografiche: 41.60148 13.08728)

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 3 con annessi due locali ad uso soffitta posti al piano quarto.

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Carpineto Romano in Via Del Colle 25 ed è così composto: cucina, sala da pranzo/soggiorno, camera da letto con bagno in camera, balcone e annesse due soffitte al piano quarto.

Il tutto in ditta al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Carpineto Romano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quale è subentrato, quale curatore dell'eredità giacente, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'immobile è parte di un edificio ,facente parte di una serie di fabbricati contigui ed è composto da cinque abitazioni. Si trova in discreto stato di conservazione.

Non è stato costituito condominio ed il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

L'appartamento si trova decentrato rispetto al centro storico del comune di Carpineto Romano, in una via che, seppur stretta, non presenta difficoltà carrabili. La possibilità di parcheggio è poco distante.

L' esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord/Ovest. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici del centro storico destinati a residenza continuativa. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona Centro Storico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/12/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Di Marco Salvatore

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.

In data 07 dicembre 2023 alle ore 09,40 si è fatto il sopralluogo presso l'immobile esecutato mediante accesso forzoso.



In presenza del collaboratore di studio Geometra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, del fabbro Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, curatore dell'eredità giacente, dopo aver individuato l'immobile, si è proceduto all'accesso forzoso.

Durante il sopralluogo è giunto il geom.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dell'Uff. Tec. del Comune di Carpineto Romano al fine di meglio individuare il compendio immobiliare esecutato, oggetto della presente Procedura.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2-4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa e depositata, così come riportato dalla Relazione Preliminare redatta a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Nettuno del 23/10/2023(vds all.)

Inoltre, da parte del Notaio dott.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Napoli è stata versata in atti in data 12.05.2023 la RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE IPOCATASTALE riportante data giorno 09 Maggio 2023 (vds all.)

### 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Giudice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del Tribunale di Velletri Ufficio del Giudice Tutelare, nella Procedura

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* V.G. ha nominato l'avv.to Corrado Salvitti con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

con l'incarico di Curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Carpineto Romano (RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ivi deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ultima residenza in via del Colle 25.

### CONFINI

---



L'appartamento confina con vano scala, con Via Del Colle, con eredi\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* salvo altri; mentre le due soffitte al Piano Quarto confinano con vano scala, con Via Del Colle e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,73 mq	44,51 mq	1	44,51 mq	2,99 m	2
Balcone scoperto	2,65 mq	2,65 mq	0,25	0,66 mq	0,00 m	2
Soffitte	25,59 mq	25,59 mq	0,33	8,44 mq	2,20 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>53,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie commerciale lo scrivente tecnico ha fatto riferimento ai criteri di calcolo dettati dalla NORMA UNI 10750:2005 della quale si fornisce una ampia sintesi: La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: -la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; -le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; -le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti: 100% delle superfici calpestabili; 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti); 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b). Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: -25% dei balconi e terrazze scoperti; -35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati); -35% dei patii e porticati; -da 60 a 95% delle verande; -15 a 18% dei giardini di appartamento; -10% dei giardini di ville e villini. Nella presente perizia si è ritenuto congruo applicare, per le soffitte annesse, una percentuale del 33%. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Si attesta la corrispondenza della titolarità attuale catastale con quella del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le altezze sono da considerarsi medie.

Per quanto attiene la stima, si ritiene opportuno esporre le considerazioni e le modalità a cui lo scrivente tecnico farà riferimento in ambito estimativo: -il compendio immobiliare colpito da pignoramento viene valutato sulla base della superficie commerciale (in mq.) risultante dall'elaborazione della tabella della



presente Sez. "CONSISTENZA"; per il compendio immobiliare in esame vengono considerati gli ambienti effettivamente rinvenuti nel sopralluogo eseguito.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/2001 al 19/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 43, Part. 324, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 82 mq Rendita € 113,88 Piano 2-4

Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale e quella reale alla data delle visure effettuate.  
Dal 26.09.2022 curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Colferro.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	324	501		A4	2	4,5 VANI	82 mq	113,88 €	2-4	

### Corrispondenza catastale

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

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

Per una più completa visione si vedano tutti gli allegati alla presente relazione peritale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la documentazione di cui all'art. 567 del C.p.c., che risulta completa. I dati, così come risultanti dalla certificazione Ipotecaria notarile e dalla relazione preliminare, risultano corretti ed atti ad identificare in modo inequivocabile il compendio immobiliare



trascritto nel pignoramento.

L'esecutato risulta deceduto e, durante il sopralluogo eseguito, il Curatore dell' eredità giacente, non ha fornito alcuna documentazione attestante la Certificazione degli impianti; inoltre, al momento del sopralluogo, non è stato possibile ispezionare il loro funzionamento per via del distacco dalla rete elettrica. In sede di trasferimento dell'immobile all'aggiudicatario, lo scrivente CTU si rende disponibile, fin d'ora, a predisporre la documentazione necessaria per la redazione dell'APE e della Certificazione sugli impianti esistenti, nonché dell'aggiornamento delle variazioni catastali, previa specifica autorizzazione da parte del Magistrato.

## PATTI

---

Non risultano esistenti contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione; gli impianti tecnici (elettrico e termico) sono presenti ma, a causa del distacco dalla rete elettrica, non è stato possibile verificarne il loro funzionamento.

All'accesso forzoso del 07.12.2023 il sottoscritto C.T.U. ha visitato l'immobile unitamente all' avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato, trovando l'immobile in discreto stato di manutenzione e conservazione data la sua vetustà, molto presumibilmente la sua costruzione risale intorno agli anni 20 del secolo scorso.

L'immobile è fornito di tutti i servizi acqua, luce e dell'impianto termico con caldaia posizionata nel balcone; di tutti gli impianti non è stato, però, possibile verificarne il loro funzionamento.

Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata l'immobile necessita, in alcune parti, di una completa tinteggiatura.

Le soffitte al piano quarto sono al grezzo.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio immobiliare in oggetto, fa parte di un fabbricato composto di quattro (4) piani fuori terra; esso non presenta parti comuni se non quelle regolate dall' art.1117 del C.C. (tetto, facciata, scale).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta la presenza di usi civici, né di livelli, né di servitù. Il fabbricato di cui l'immobile è parte, è ubicato direttamente in pubblica via, via Del Colle; la pavimentazione di via Del Colle è in sanpietrini.

Dal certificato rilasciato in data 12.12.2023 allo scrivente tecnico dal 3° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA e AMBIENTE del Comune di Carpineto si evince che: << il terreno distinto in catasto al foglio 43 particella 324 ( catasto terreni 347 ) non risulta tra quelli privati gravati da usi civici a favore della popolazione del Comune di Carpineto Romano e tra quelle di demanio di uso civico>>. (vds all. 7.4)

Dal certificato rilasciato in data 12.12.2023 allo scrivente tecnico dal 3° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA e AMBIENTE del Comune di Carpineto si evince che: << che il terreno distinto in catasto al foglio 43 particella 324 ( catasto terreni 347 ) insiste in zona sottoposta a vincolo ai sensi Beni



paesaggistici, articolo 134, comma 1, lettera a), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio art. 8 del PTPR ..>> (vds all. 7.6)

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto; alcune pareti necessitano di tinteggiatura; funzionamento degli impianti presenti non è stato possibile esaminarlo ;

FONDAZIONI: non ispezionato;

ESPOSIZIONE: Prevalentemente N-O;

ALTEZZA INTERNA UTILE: cucina = ml. 2,99; soggiorno/pranzo = ml.2,97; letto con bagno = ml.2,96; bagno = ml.2,87; soffitte h. media 1,47.

STRUTTURE VERTICALI: struttura verticale muraria mista con pietrame non squadrato tipica dell'epoca ed orizzontamenti in parte in legno ed in parte in ferro; la struttura portante è riconducibile all'epoca di costruzione, verosimilmente intorno agli anni venti/trenta del secolo scorso;

SOLAI: in parte in legno ed in parte in ferro che sorregge massetto e pavimento;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: necessaria la ristrutturazione della facciata esterna del fabbricato nonché la scala che conduce alle abitazioni; le pareti interne dell'abitazione sono intonacate e tutte tinteggiate; tutte le stanze sono provviste di battiscopa; le pareti del bagno sono piastrellate in ceramica fino ad un'altezza di circa 210 cm, mentre quelle della cucina fino a 160 cm;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimento in marmette di graniglia mentre nel bagno in ceramica ;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: infissi esterni in legno e vetro, dotati di persiane in legno; porte interne in legno tamburato, il portoncino d'accesso non è blindato;

IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase;

IMPIANTO IDRICO: sottotraccia;

IMPIANTO TERMICO: impianto autonomo alimentato a gas; assenza di relativa dichiarazione di conformità;

ALTRI IMPIANTI: l'impianto idrico è allocato nella Soffitta 2. (vds doc. fotografica).

La raggiungibilità all'immobile è buona. Possibilità di parcheggio poco distante.

P.S. LE CARATTERISTICHE DI CUI SOPRA SONO STATE RILEVATE IN FASE DI SOPRALLUOGO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero





Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e disabitato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2001 al 11/03/2018	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio ERAMO MICHELE	03/03/2001	4213	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	08/03/2001	866	565
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/09/2022 al 19/12/2023	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giudice Tutelare TRIBUNALE DI VELLETRI	26/09/2022		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'esecutato sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta essere deceduto il 11.03.2018.

La dr.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Giudice Tutelare del Tribunale di Velletri nella procedura \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 26/09/2022 NOMINA l'avv.to \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con studio in Colleferro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Curatore dell'eredità giacente di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Carpineto Romano (RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con ultima residenza in via del Colle 25.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 23/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Conservatoria di Velletri il 17/01/2012  
Reg. gen. 239 - Reg. part. 27  
Importo: € 156.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: TROILI LUCA  
Data: 11/01/2012  
N° repertorio: 18154  
N° raccolta: 8817

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Conservatoria di Velletri il 05/04/2023  
Reg. gen. 2043 - Reg. part. 1364  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Allo stato attuale, per quanto riportato sull'Attestato rilasciato dal Responsabile del 3° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA e AMBIENTE del Comune di Carpineto Romano si evince:

"Con riferimento alla vostra richiesta, acquisita agli atti del comune in data 12.10.2023 PROT. N. 8083, si comunica l'esito della ricerca effettuate presso i nostri archivi;

- Abitazione sita in Carpineto Romano Via del Colle n.25 distinto in catasto al Foglio 43. p.lla 324 sub. 501 a nome dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ex proprietario) non risulta presentata alcuna pratica edilizia riguardante l'unità immobiliare essendo il fabbricato di remota costruzione". (vds all. 7.3)



Per quanto sopra l'immobile viene ritenuto legittimato urbanisticamente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Allo stato attuale, per quanto riportato nella Risposta rilasciata dal Responsabile del 3° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA e AMBIENTE del Comune di Carpineto Romano tramite PEC 13/12/2023, a seguito di formale richiesta da parte dello scrivente CTU del 12.10.2023 acquisita agli atti del comune con PROT. N. 8083, si evince quanto segue:

"IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
dalla ricerca effettuata negli archivi  
COMUNICA

- Abitazione sita in Carpineto Romano Via del Colle n.25 distinto in catasto al Foglio 43. p.lla 324 sub. 501 a nome dei sig.ri Calvano Antonio , Centra Franco (ex proprietario) non risulta presentata alcuna pratica edilizia riguardante l'unità immobiliare essendo il fabbricato di remota costruzione. (vds all.)."

Per una migliore ed esaustiva visione si rimanda alla visione degli allegati della presente Perizia.

### ***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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---



Il valore commerciale del bene pignorato 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 all' immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2-4  
Appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 3 con annessi due locali ad uso soffitta posti al piano quarto. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Carpineto Romano in Via Del Colle 25 ed è così composto: cucina, sala da pranzo/soggiorno, camera da letto con bagno in camera, balcone e annesse due soffitte al piano quarto. Il tutto in ditta al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Carpineto Romano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quale è subentrato, quale curatore dell'eredità giacente, l'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è parte di un edificio ,facente parte di una serie di fabbricati contigui ed è composto da cinque abitazioni. Si trova in discreto stato di conservazione. Non è stato costituito condominio ed il fabbricato è sprovvisto di ascensore. L'appartamento si trova decentrato rispetto al centro storico del comune di Carpineto Romano, in una via che, seppur stretta, non presenta difficoltà carrabili. La possibilità di parcheggio è poco distante. L' esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord/Ovest. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici del centro storico destinati a residenza continuativa. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona Centro Storico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 324, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 50.929,50  
Il criterio del più probabile valore di mercato risulta come il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, poiché viene fuori da un rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene. All'interno di tale criterio si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento di stima sintetico sulla base del parametro della superficie commerciale. Da indagini, svolte direttamente dallo scrivente, si sono ottenute alcune risultanze sufficientemente significative e relative a valori di mercato di immobili ubicati nella zona del Centro Storico Centrale/CENTRO (C.SO VITTORIO EMANUELE II), con caratteristiche analoghe all'immobile esecutato sia per età, che per tipologia edilizia.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti da un'attenta analisi e ricerca presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili, riviste specializzate), tenendo in considerazione il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché, facendo riferimento alle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

Per l'attuazione di quanto sopra esposto sono scaturiti valori unitari che vanno da un minimo di € 700,00/mq. ad un massimo di € 1.050,00/mq. da calcolarsi sulla superficie commerciale.

Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'unità immobiliare, ponderata in ragione delle sue pertinenze: ponderare assume il significato di "pesare", cioè attribuire ad ogni pertinenza il suo giusto peso di utilità. Di conseguenza la superficie commerciale indicata nella presente relazione è stata calcolata ricorrendo ai coefficienti di differenziazione (o di omogeneizzazione) della Norma UNI



10750 "Agenzie Immobiliari" e alla superficie rilevata (la voce "CONSISTENZA").

Oltre alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto della presente, sono stati presi in considerazione fattori come la posizione urbanistica in zona poco distante dal centro cittadino, ma anche lo stato di conservazione dell'immobile che in sede di sopralluogo si è rivelato discreto senza urgente necessità di ristrutturazione. La funzionalità degli impianti presenti non è stata possibile accertarla; alcuna dichiarazione di conformità accertante la regolarità degli stessi è stata acquisita dallo scrivente tecnico. Infine sono state considerate anche le modalità di costruzione e la qualità delle finiture. In base a tutte le considerazioni di cui sopra si è ritenuto congruo, per la valutazione del bene de quo, assumere un prezzo unitario identificato in € 950,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2- 4	53,61 mq	950,00 €/mq	€ 50.929,50	100,00%	€ 50.929,50
				Valore di stima:	€ 50.929,50

Valore di stima: € 50.929,50

**Valore finale di stima: € 50.929,50**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Trattasi di vendita in asta giudiziaria; 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.

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.

Ariccia, li 24/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Agr. Di Rosa Giovanni

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 1 NOMINA ESPERTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 2 VERBALE DI GIURAMENTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 3 ELENCO QUESITI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 4 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ Altri allegati - ALL. 5 CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO REP.N. 18154 RACC. N. 8817
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL. 5.1 ATTO DI COMPRAVENDITA - ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 6 RICHIESTA ACCESSO ATTI AL COMUNE CON RISPOSTA E PROT.LLO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI CARPINETO ROMANO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.1 NTA PRG VIGENTE
- ✓ Altri allegati - ALL. 7.2 P.R.G. ZONIZZAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL. 7.3 RISPOSTA DEL COMUNE + PEC
- ✓ Altri allegati - ALL. 7.4 ATTESTAZIONE USI CIVICI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.5 REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI CARPINETO ROMANO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 7.6 ATTESTAZIONE VINCOLO PAESAGGISTICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 8 VERBALE ACCESSO FORZOSO
- ✓ Tavola del progetto - ALL. 9 APPARTAMENTO+SOFFITTE ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 10 ACCERTAMENTO DI CONDOMINIO NON COSTITUITO
- ✓ N° 1 Foto - ALL. 11 DOC.NE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 12 CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 13 RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL. 14 APPARTAMENTO CATASTO VISURE E PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 15 AG. TERRITORIO BORSINO IMMOBILIARE
- ✓ Altri allegati - ALL. 16 DECRETO DI NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE



- ✓ Altri allegati - ALL. 17 RINUNCIA ALL'EREDITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 18 ISTANZA PER NOMINA CURATORE EREDITA' GIACENTE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 19 ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 20 INVIO RELAZIONE PARTE ESECUTATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 21 INVIO RELAZIONE PARTE CREDITRICE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL. 22 INVIO RELAZIONE CUSTODE NOMINATO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2-4  
Appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 3 con annessi due locali ad uso soffitta posti al piano quarto. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Carpineto Romano in Via Del Colle 25 ed è così composto: cucina, sala da pranzo/soggiorno, camera da letto con bagno in camera, balcone e annesse due soffitte al piano quarto. Il tutto in ditta al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Carpineto Romano il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quale è subentrato, quale curatore dell'eredità giacente, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'immobile è parte di un edificio ,facente parte di una serie di fabbricati contigui ed è composto da cinque abitazioni. Si trova in discreto stato di conservazione. Non è stato costituito condominio ed il fabbricato è sprovvisto di ascensore. L'appartamento si trova decentrato rispetto al centro storico del comune di Carpineto Romano, in una via che, seppur stretta, non presenta difficoltà carrabili. La possibilità di parcheggio è poco distante. L' esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord/Ovest. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici del centro storico destinati a residenza continuativa. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona Centro Storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 324, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Allo stato attuale, per quanto riportato sull'Attestato rilasciato dal Responsabile del 3° SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONI, URBANISTICA e AMBIENTE del Comune di Carpineto Romano si evince: "Con riferimento alla vostra richiesta, acquisita agli atti del comune in data 12.10.2023 PROT. N. 8083, si comunica l'esito della ricerca effettuate presso i nostri archivi; - Abitazione sita in Carpineto Romano Via del Colle n.25 distinto in catasto al Foglio 43. p.lla 324 sub. 501 a nome dei sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ex proprietario) non risulta presentata alcuna pratica edilizia riguardante l'unità immobiliare essendo il fabbricato di remota costruzione". (vds all. 7.3) Per quanto sopra l'immobile viene ritenuto legittimato urbanisticamente.

**Prezzo base d'asta: € 50.929,50**





## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.929,50

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Carpineto Romano (RM) - Via Del Colle 25, interno 3, piano 2-4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 324, Sub. 501, Categoria A4	<b>Superficie</b>	53,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, come rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere in discreto stato di conservazione; gli impianti tecnici (elettrico e termico) sono presenti ma, a causa del distacco dalla rete elettrica, non è stato possibile verificarne il loro funzionamento. All'accesso forzoso del 07.12.2023 il sottoscritto C.T.U. ha visitato l'immobile unitamente all' avv.**** Omissis **** nella qualità di curatore dell'eredità giacente dell'esecutato, trovando l'immobile in discreto stato di manutenzione e conservazione data la sua vetustà, molto presumibilmente la sua costruzione risale intorno agli anni 20 del secolo scorso. L'immobile è fornito di tutti i servizi acqua, luce e dell'impianto termico con caldaia posizionata nel balcone; di tutti gli impianti non è stato, però, possibile verificarne il loro funzionamento. Come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata l'immobile necessita, in alcune parti, di una completa tinteggiatura. Le soffitte al piano quarto sono al grezzo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al piano secondo distinto con l'interno 3 con annessi due locali ad uso soffitta posti al piano quarto. Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Carpineto Romano in Via Del Colle 25 ed è così composto: cucina, sala da pranzo/soggiorno, camera da letto con bagno in camera, balcone e annesse due soffitte al piano quarto. Il tutto in ditta al sig. **** Omissis **** nato a Carpineto Romano il **** Omissis **** ed ivi deceduto in data **** Omissis **** per la quale è subentrato, quale curatore dell'eredità giacente, l'Avv.**** Omissis ****. L'immobile è parte di un edificio ,facente parte di una serie di fabbricati contigui ed è composto da cinque abitazioni. Si trova in discreto stato di conservazione. Non è stato costituito condominio ed il fabbricato è sprovvisto di ascensore. L'appartamento si trova decentrato rispetto al centro storico del comune di Carpineto Romano, in una via che, seppur stretta, non presenta difficoltà carrabili. La possibilità di parcheggio è poco distante. L' esposizione prevalente dell'appartamento è a Nord/Ovest. Il tessuto urbanistico della zona si rifà alla tipologia edilizia tipica degli edifici del centro storico destinati a residenza continuativa. I fabbricati eretti hanno quasi tutti una metodologia strutturale tipica del contesto architettonico della zona Centro Storico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

