

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Avola Sergio Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 123/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

In data 19/04/2024, il sottoscritto Arch. Avola Sergio Vittorio, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 149 - 00041 - Albano Laziale (RM), email studioavolarosatelli@libero.it, PEC se.avola@pec.archrm.it, Tel. 06 9324818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2024 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 IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Appartamento in palazzina residenziale sita in Loc. Campi di Annibale, composto da tre camere, cucina, bagno, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone ad angolo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2

## 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)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

Vano scale, app.to sub 9, distacco verso via 1° Maggio, affaccio su corte comune, s.a.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	21,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>84,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>84,00 mq</b>		

Superfici calcolate su planimetria di progetto e integrate da osservazioni sul posto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 21/12/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 574, Sub. 8 Categoria A3
Dal 21/12/1991 al 30/05/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 574, Sub. 8 Categoria A3
Dal 30/05/2008 al 20/03/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 574, Sub. 8 Categoria A3
Dal 20/03/2009 al 20/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 574, Sub. 8 Categoria A3

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	574	8		A3	2	4,5	88 mq	360,23 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

L'appartamento presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti nella realizzazione di un tramezzo a delimitazione di un ripostiglio nello spazio disimpegno e nella riduzione di superficie consistente in una fascia della larghezza di circa 30 cm a confine con l'appartamento adiacente. L'appartamento adiacente si è altresì ampliato sottraendo una parte di balcone all'immobile in oggetto realizzandovi una veranda in alluminio e vetri.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento si mostra in condizioni di manutenzione scarse con impianti, infissi e rifiniture in genere complessivamente risalenti alla costruzione. Pavimento cucina con pavimentazione riparata in modo disomogeneo.

### **PARTI COMUNI**

---

il cortile sub 1 è bene comune non censibile alle unità immobiliari sub 2,3,5,6,7,8,9,10. Una porzione è utilizzata dagli esecutati come posto auto scoperto.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Struttura portante mista in muratura e cemento armato, scala interna condominiale in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a tetto a quattro falde, esterni intonacati e tinteggiati, tramezzi in laterizio, intonacati e tinteggiati, infissi in legno a vetrocamera, riscaldamento autonomo con allaccio a rete metano e termosifoni in ghisa, porte interne in legno tamburato, pavimenti in maioliche, bagno con doccia, pareti di cucina e bagno parzialmente maiolicate. Camino a legna nel soggiorno. Certificazioni di conformità impianti non disponibili.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

immobile occupato dagli esecutati

**PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 21/12/1991 al 30/05/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/05/2008 al 20/03/2009	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</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>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2009	**** Omissis ****			<b>COMPRAVENDITA</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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **IIPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 26/03/2009  
Reg. gen. 17848 - Reg. part. 5104  
Importo: € 330.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 04/04/2024  
Reg. gen. 18209 - Reg. part. 13562  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Immobile realizzato in assenza di titolo edilizio. Secondo atto di provenienza del 20.3.2009, ai sensi della L.47/85 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9.6.2000.

Nonostante richieste inoltrate via PEC in date 11.5.2024, 24.6.2024 e 23.7.2024 e accessi eseguiti il 18.6.2024 ed il 2.7.2024, Il Comune di Rocca di Papa non ha fornito copia del fascicolo riguardante la concessione edilizia in sanatoria n. 337 del 9.6.2000. Il sottoscritto ha pertanto richiesto ed ottenuto dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Roma e Rieti, copia del progetto allegato alla richiesta di Nulla Osta Paesaggistico che, verosimilmente, deve corrispondere al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Rispetto a detto progetto, l'appartamento presenta difformità consistenti nella realizzazione di un tramezzo a delimitazione di un ripostiglio nello spazio disimpegno e nella riduzione di superficie consistente in una fascia della larghezza di circa 30 cm a confine con l'appartamento adiacente. L'appartamento adiacente si è altresì ampliato sottraendo una parte di balcone all'immobile in oggetto realizzandovi una veranda in alluminio e vetri.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Non risulta un condominio formalmente costituito

## 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 IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2  
Appartamento in palazzina residenziale sita in Loc. Campi di Annibale, composto da tre camere, cucina, bagno, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone ad angolo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 574, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 100.800,00  
Metodo di stima sintetico comparativo basato sulle quotazioni dell'Osservatorio Mobiliare Italiano del 2° semestre 2023, zona D1, che, per abitazioni di tipo economico, forniscono un prezzo di vendita compreso tra 950,00 e 1.400,00 €/mq. Si è inoltre considerata la valutazione in data 15.7.24 di Immobiliare.it che, per immobili da ristrutturare, fornisce un valore di stima medio di € 107.000,00. Considerata la possibilità di uso di porzione della corte comune come posto auto e considerate altresì le spese professionali per la CILA e la variazione catastale a correzione delle difformità dal progetto approvato, che si stimano in via di massima in € 1500,00, si attribuisce all'immobile il valore unitario di 1.200,00 €/mq per un valore di mercato di € 100.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rocca di Papa (RM) - VIA IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2	84,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
				Valore di stima:	€ 100.800,00

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 09/08/2024



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Autorizzazione in sanatoria e determina comunale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - stralcio progetto presentato alla Soprintendenza
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali
- ✓ N° 9 Altri allegati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia in formato privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2  
Appartamento in palazzina residenziale sita in Loc. Campi di Annibale, composto da tre camere, cucina, bagno, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone ad angolo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 574, Sub. 8, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 123/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - VIA IV NOVEMBRE, 4, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 574, Sub. 8, Categoria A3	<b>Superficie</b>	84,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si mostra in condizioni di manutenzione scarse con impianti, infissi e rifiniture in genere complessivamente risalenti alla costruzione. Pavimento cucina con pavimentazione riparata in modo disomogeneo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in palazzina residenziale sita in Loc. Campi di Annibale, composto da tre camere, cucina, bagno, ingresso, ripostiglio, disimpegno e balcone ad angolo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		