
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2016 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 2	5
Descrizione	6
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	6
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	7
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	8
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	9
Patti	9
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	9
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	10
Parti Comuni	10
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10



Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 2	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2016 del R.G.E.....	21
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 111.000,00	21



INCARICO

All'udienza del 30/06/2016, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Villino a schiera su tre livelli collegati da scala interna e così composti: zona p/s con angolo cottura e bagno, con portico ed annessa corte esclusiva al PT; una camera, una soffitta, ripostiglio e balcone al P 1°; e da ripostiglio/cantina al PS1°. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Box auto della consistenza catastale di mq 17, facente parte di fabbricato a schiera.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile, l'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare gli estratti della mappa catastale e le visure e planimetrie catastali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Nel fascicolo è presente la certificazione notarile, l'atto di pignoramento con la relativa nota di trascrizione. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare gli estratti della mappa catastale e le visure e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ



BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

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

• [REDACTED]

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

• [REDACTED]

La titolarità dell'immobile è stata così indicata nella certificazione notarile e pertanto se ne declina qualsiasi responsabilità in merito alla effettiva corrispondenza.

CONFINI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

L'immobile confina con altri villini distinti con interni 5 e 3, con locale box auto distinto con il sub 9, con particella 1323, con traversa di via delle calcare, salvo altri.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

L'immobile confina con i sub 8, 10, e 18, con area comune sub 1, salvo altri.

CONSISTENZA



BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	28,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	0,00 m	T
Portico	6,00 mq	6,00 mq	0.3333	2,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	0,00 m	1
soffitta-rip.	7,50 mq	8,00 mq	0.5	4,00 mq	0,00 m	1
Balcone	6,00 mq	6,00 mq	0.3333	2,00 mq	0,00 m	1
Rip./Cantina	28,00 mq	30,00 mq	0.5	15,00 mq	0,00 m	S1
Corte esclusiva	70,00 mq	70,00 mq	0.1	7,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

La consistenza della corte esterna è indicativa e non reale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.



DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1149	18		A3	2	4		320,2 €		19

Corrispondenza catastale

I dati catastali hanno corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e, consentono l'individuazione univoca degli immobili. La planimetria catastale è presso che corrispondente con lo stato dei luoghi. Vi è parziale corrispondenza della sagoma delle aree di pertinenza esterne, tra la planimetria suddetta e la sagoma di confine di particella del foglio di mappa catastale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1149	9		C6	5	17		55,31 €	S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali hanno corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e, consentono l'individuazione univoca degli immobili. La planimetria catastale è presso che corrispondente con lo stato dei luoghi.

PATTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1



Nelle visure di RRII sono stati reperiti tra le altre note: l'atto di obbligo edilizio rep. 672045 del 05/02/2008 e, la convenzione edilizia rep. 57981 del 05/05/2008.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Nelle visure di RRII sono stati reperiti tra le altre note: l'atto di obbligo edilizio rep. 672045 del 05/02/2008 e, la convenzione edilizia rep. 57981 del 05/05/2008.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione generale.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione generale.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Data l'assenza di un amministratore espressamente indicato per il complesso edilizio, non è stato possibile reperire eventuale regolamento di condominio e/o tabelle millesimali. Si ritiene comunque che le parti comuni sono quanto di solito è dettato dal codice civile: strutture portanti, impianti, ecc, ecc, ecc.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Data l'assenza di un amministratore espressamente indicato per il complesso edilizio, non è stato possibile reperire eventuale regolamento di condominio e/o tabelle millesimali. Si ritiene comunque che oltre alla rampa ed il tunnel di accesso, le parti comuni sono quanto di solito è dettato dal codice civile: strutture portanti, impianti, ecc, ecc, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Per accedere all'immobile da Via delle Calcare, è necessario transitare anche su altre particelle non oggetto di pignoramento, esercitando di fatto una servitù apparente. L'intera particella 1149 è gravata da servitù di passaggio a favore dell'Enel, costituita con scrittura privata del 08/05/2014 rep. 200057/1775, trascritta in data 05/06/2014 al RP 15916. Da informazioni reperite presso il Comune di Rocca di Papa, il terreno non sembra essere soggetto a usi civici.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Per accedere all'immobile da Via delle Calcare, è necessario transitare anche su altre particelle non oggetto di pignoramento, esercitando di fatto una servitù apparente. L'intera particella 1149 è gravata da servitù di passaggio a favore dell'Enel, costituita con scrittura privata del 08/05/2014 rep. 200057/1775, trascritta in data 05/06/2014 al RP 15916. Da informazioni reperite presso il Comune di Rocca di Papa, il terreno non sembra essere soggetto a usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Fondazioni: c.a.
Str. verticali: c.a.
Solai: latero-cemento
Copertura: a tetto.
Manto di copertura: tegole
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: monocottura.
Infissi esterni ed interni: porte tamburate, finestre doppio vetro.
Impianto elettrico, idrico, termico: presenti.
Terreno esclusivo: giardino.
Soffitta, cantina : presenti

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Fondazioni: c.a.
Str. verticali: c.a.
locale rustico: con pareti parzialmente intonacate e tinteggiate e, pavimenti in cemento.
Infissi esterni ed interni: porta basculante in metallo.
Impianto elettrico: present.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

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

Nel fascicolo è presente contratto di locazione registrato al n. 17682 del 29.12.2015, antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 04.04.2016. Con detto contratto si concedeva in locazione l'immobile in oggetto alla società CTE s.r.l. ; La durata del contratto è stata fissata in anni 20 a



decorrere dalla data di registrazione, con eventuale rinnovo quadriennale. L'importo della locazione è stato fissato in € 10.000,00 annui (per l'immobile e per gli altri immobili oggetto di pignoramento della presente perizia), da pagarsi con rate semestrali di € 5000,00 posticipate.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

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

Nel fascicolo è presente contratto di locazione registrato al n. 17682 del 29.12.2015, antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuto in data 04.04.2016. Con detto contratto si concedeva in locazione l'immobile in oggetto alla società CTE s.r.l. ; La durata del contratto è stata fissata in anni 20 a decorrere dalla data di registrazione, con eventuale rinnovo quadriennale. L'importo della locazione è stato fissato in € 10.000,00 annui (per l'immobile e per gli altri immobili oggetto di pignoramento della presente perizia), da pagarsi con rate semestrali di € 5000,00 posticipate.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2007	[REDACTED]	Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

n.b. Si declina ogni responsabilità in merito ai dati sopra riportati, in quanto gli stessi sono stati reperiti nella certificazione notarile. Si rimanda alla stessa relazione e, a quelle del professionista delegato agli esami preliminari, per la continuità delle trascrizioni nel ventennio e per la certezza della titolarità attuale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
[REDACTED]	[REDACTED]	Permuta			



	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonino D'Agostino	15/01/2007	666034	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

n.b. Si declina ogni responsabilità in merito ai dati sopra riportati, in quanto gli stessi sono stati reperiti nella certificazione notarile. Si rimanda alla stessa relazione e, a quelle del professionista delegato agli esami preliminari, per la continuità delle trascrizioni nel ventennio e per la certezza della titolarità attuale dei beni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Oneri di cancellazione

L'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Oneri di cancellazione

L'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Il fabbricato ricade in zona C6 di "di espansione" di PRG;e risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/04 (ex 1497/39). Tutta la zona è considerata sismica. Il piano particolareggiato con il quale erano state rilasciate le autorizzazioni urbanistiche per l'immobile, è scaduto e, al momento, lo stesso risulta essere



adottato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Il fabbricato ricade in zona C6 di "di espansione" di PRG;e risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/04 (ex 1497/39). Tutta la zona è considerata sismica. Il piano particolareggiato con il quale erano state rilasciate le autorizzazioni urbanistiche per l'immobile, è scaduto e, al momento, lo stesso risulta essere adottato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

Il fabbricato di cui fa parte l'UIU immobiliare è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 15/2008 e successiva DIA di variante in corso d'opera del 11/08/2008 prot. 19109. In data 03/11/2009, veniva comunicata la fine dei lavori e richiesta contestuale di certificato di agibilità. Tale certificato non è stato a tutt'oggi rilasciato e l'istanza veniva sospesa dall'ufficio comunale, con richiesta di integrazione documentale del 11/11/2009. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione veniva invece rilasciato Permesso di Costruire n. 14/2008, a seguito di convenzione per la cessione delle predette opere al Comune (non ancora avvenuta), a scomputo parziale degli oneri. Gli immobili sono attualmente privi di autorizzazione allo scarico e, conseguentemente, non sono dotati di utenza idrica comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto ai grafici allegati ai titoli autorizzativi di cui sopra, nello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune differenze della sagoma e delle altezze degli immobili in oggetto; con conseguente aumento superficie e volume. Nello specifico si tratta delle altezze piano seminterrato, (diverse dal pdc 15/2008 ma poi conformi alla DIA in Var) e, del piano primo, maggiorate nello stato di fatto di circa cm 60/70. Sono state riscontrate altre sì alcune differenze della divisione degli spazi interni al piano seminterrato, con frazionamento e fusione di alcune aree con il limitrofo box auto distinto con il sub 9, (comunicante e facente parte dello stesso lotto di vendita), nonché, per la realizzazione di un wc con finestra velux, nel vano ripostiglio al piano primo. Le opere sopra descritte non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse opere dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato autorizzato, ove possibile, mentre qualora ciò non sia possibile, l'immobile resterà illegittimo.

INTEGRAZIONE PERIZIA DEL 20/12/2025;

Successivamente per incarico del G.E. l'ing. Bruno Marino Vito redigeva relazione preliminare sullo stato delle strutture, nella quale venivano riportate le seguenti conclusioni: "Considerato il riscontro in loco della mancata



esecuzione di pilastrate d'angolo al piano seminterrato della porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, (*NDR si riferisce al lotto 3), il fabbricato risulta in difformità essenziale rispetto al progetto, all'autorizzazione sismica

ed alla dichiarazione di struttura ultimata agli atti del competente ufficio del Genio Civile regionale, nonché in condizioni di non sicurezza strutturale e sismica. Risulta pertanto condizione necessaria al fine di poterne dichiarare la ultimazione dell'opera, il ripristino della porzione di pilastrate omesse in fase di realizzazione, nonché l'avvio del procedimento di sanatoria" strutturale presso il competente ufficio del Genio civile regionale ai sensi del art. 13 del Regolamento Regione Lazio n. 14 del 13 luglio 2016."

Su incarico del G.E. il sottoscritto CTU integra la presente con quanto sopra riportato, con la precisazione che l'abuso menzionato dallo strutturista, non ricade all'interno del bene oggetto di formazione del presente lotto 2, ma di altro bene facente parte dello stesso complesso immobiliare di villini a schiera. Pertanto i lavori di cui alla relazione dello strutturista, non dovranno eseguirsi all'interno dei beni 3 e 4 (costituenti il presente lotto 2), ma saranno comunque anche a carico degli aggiudicatari dello stesso, in quanto interessanti le parti strutturali del complesso immobiliare e quindi comuni. Si precisa altresì che anche l'abuso specifico non è sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; e che la sua eventuale regolarizzazione con SCIA a sanatoria ed ai sensi dell'art. 13 del Reg.R.L. 14/2016 e s.m.i. va verificato con apposito progetto architettonico e strutturale, nonché sia attesa anche la conformità e regolarità dell'intero organismo edilizio.

Dall' A.P.E. reperito l'immobile ricade in classe energetica "B".

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte l'UIU immobiliare è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 15/2008 e successiva DIA di variante in corso d'opera del 11/08/2008 prot. 19109. In data 03/11/2009, veniva comunicata la fine dei lavori e richiesta contestuale di certificato di agibilità. Tale certificato non è stato a tutt'oggi rilasciato e l'istanza veniva sospesa dall'ufficio comunale, con richiesta di integrazione documentale del 11/11/2009. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione veniva invece rilasciato Permesso di Costruire n. 14/2008, a seguito di convenzione per la cessione delle predette opere al Comune (non ancora avvenuta), a scomputo parziale degli oneri. Gli immobili sono attualmente privi di autorizzazione allo scarico e, conseguentemente, non sono dotati di utenza idrica comunale.

Gli immobili nel loro stato dei luoghi sono presso che simili allo stato autorizzato, fatta eccezione per la diversa distribuzione degli spazi interni, con frazionamento e fusione di una parte delle superfici con il limitrofo villino int. 4, (comunicante e facente parte dello stesso lotto di vendita) e, per la realizzazione di un vano wc. Le opere sopra descritte non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto le stesse opere dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario, ripristinando lo stato legittimo.

INTEGRAZIONE PERIZIA DEL 20/12/2025;

Successivamente per incarico del G.E. l'ing. Bruno Marino Vito redigeva relazione preliminare sullo stato delle strutture, nella quale venivano riportate le seguenti conclusioni: "Considerato il riscontro in loco della mancata esecuzione di pilastrate d'angolo al piano seminterrato della porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, (*NDR si riferisce al lotto 3), il fabbricato risulta in difformità essenziale rispetto al progetto, all'autorizzazione sismica

ed alla dichiarazione di struttura ultimata agli atti del competente ufficio del Genio Civile regionale, nonché in



condizioni di non sicurezza strutturale e sismica. Risulta pertanto condizione necessaria al fine di poterne dichiarare la ultimazione dell'opera, il ripristino della porzione di pilastrate omesse in fase di realizzazione, nonché l'avvio del procedimento di sanatoria" strutturale presso il competente ufficio del Genio civile regionale ai sensi del art. 13 del Regolamento Regione Lazio n. 14 del 13 luglio 2016."

Su incarico del G.E. il sottoscritto CTU integra la presente con quanto sopra riportato, con la precisazione che l'abuso menzionato dallo strutturista, non ricade all'interno del bene oggetto di formazione del presente lotto 2, ma di altro bene facente parte dello stesso complesso immobiliare di villini a schiera. Pertanto i lavori di cui alla relazione dello strutturista, non dovranno eseguirsi all'interno dei beni 3 e 4 (costituenti il presente lotto 2), ma saranno comunque anche a carico degli aggiudicatari dello stesso, in quanto interessanti le parti strutturali del complesso immobiliare e quindi comuni. Si precisa altresì che anche l'abuso specifico non è sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47; e che la sua eventuale regolarizzazione con SCIA a sanatoria ed ai sensi dell'art. 13 del Reg.R.L. 14/2016 e s.m.i. va verificato con apposito progetto architettonico e strutturale, nonché sia attesa anche la conformità e regolarità dell'intero organismo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, INTERNO 4, PIANO S1-T-1

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

Non è stato possibile accertare se vi siano oneri pendenti per l'immobile, data anche l'assenza di un amministratore ufficialmente individuato per lo stabile. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri esistenti.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DELLE CALCARE SNC, PIANO S1

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

Non è stato possibile accertare se vi siano oneri pendenti per l'immobile, data anche l'assenza di un amministratore ufficialmente individuato per lo stabile. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri esistenti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili sono stati suddivisi in lotti così come lo sono nel loro stato di fatto ed amministrativo.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1 Villino a schiera su tre livelli collegati da scala interna e così composti: zona p/s con angolo cottura e bagno, con portico ed annessa corte esclusiva al PT; una camera, una soffitta e ripostiglio e balcone al P 1°; e da ripostiglio/cantina al PS1°. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 19

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

Valore di stima del bene: € 164.000,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2017), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima.

AGGIORNAMENTO DEL 20/12/2025:

In fase di redazione dell'aggiornamento per lo specifico lotto 2) si effettuava verifica dei valori immobiliari, per i quali è stata riscontrata una flessione rispetto all'epoca di redazione dell'elaborato peritale, depositato in data 02/05/2018. Pertanto si aggiornano i valori unitari della sola abitazione, come da quotazioni OMI riferite al 1° semestre 2025.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1 Box auto della consistenza catastale di mq 17, facente parte di fabbricato a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.900,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 2° semestre 2017), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T- 1	82,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 164.000,00	100,00%	€ 164.000,00
Bene N° 4 - Garage Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1	19,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 20.900,00	100,00%	€ 20.900,00
				Valore di stima:	€ 184.900,00

Valore di stima: € 185.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamenti di cui all'elaborato del 02/05/2018.	20,00	%
Deprezzamenti di cui all'aggiornamento del 20/12/2025.	20,00	%

Valore finale di stima: € 111.000,00

Si applica il deprezzamento di cui sopra per le opere abusive di cui al paragrafo della regolarità edilizia, per lo stato di locazione degli immobili e, in generale per le criticità meglio esposte nell'elaborato peritale.

AGGIORNAMENTO DEL 20/12/2025:

Si applica un ulteriore deprezzamento del 20% per le criticità di cui all'aggiornamento del paragrafo della regolarità edilizia, in allineamento con quanto riportato nelle conclusioni della relazione preliminare sulla struttura e, tenuto conto altresì che la problematica era stata comunque già considerata nell'elaborato peritale originario. Si precisa che l'importo deprezzato è indicativo, in quanto un calcolo analitico delle opere potrà essere sviluppato nel dettaglio, solo in seguito alla redazione di un progetto strutturale esecutivo. Il deprezzamento ricomprende le opere edilizie necessarie, gli oneri ed i costi per la sicurezza, nonché le spese per le operazioni tecniche.



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Immobili privi di agibilità, di autorizzazione allo scarico e di utenze idriche. Presenza di abusi edilizi. Si veda a tal proposito quanto indicato nel paragrafo della regolarità edilizia. Immobili concessi in locazione con contratto ventennale.

AGGIORNAMENTO DEL 20/12/2025:

Il presente elaborato è stato aggiornato nei paragrafi della regolarità edilizia e della stima, come da specifica richiesta.

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 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1
Villino a schiera su tre livelli collegati da scala interna e così composti: zona p/s con angolo cottura e bagno, con portico ed annessa corte esclusiva al PT; una camera, una soffitta e ripostiglio e balcone al P 1°; e da ripostiglio/cantina al PS1°. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 19
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona C6 di "di espansione" di PRG;e risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/04 (ex 1497/39). Tutta la zona è considerata sismica. Il piano particolareggiato con il quale erano state rilasciate le autorizzazioni urbanistiche per l'immobile, è scaduto e, al momento, lo stesso risulta essere adottato.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1
Box auto della consistenza catastale di mq 17, facente parte di fabbricato a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 9, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona C6 di "di espansione" di PRG;e risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs 42/04 (ex 1497/39). Tutta la zona è considerata sismica. Il piano particolareggiato con il quale erano state rilasciate le autorizzazioni urbanistiche per l'immobile, è scaduto e, al momento, lo stesso risulta essere adottato.

Prezzo base d'asta: € 111.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.000,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, interno 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 18, Categoria A3, Graffato 19	Superficie	82,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione generale.		
Descrizione:	Villino a schiera su tre livelli collegati da scala interna e così composti: zona p/s con angolo cottura e bagno, con portico ed annessa corte esclusiva al PT; una camera, una soffitta e ripostiglio e balcone al P 1°; e da ripostiglio/cantina al PS1°. Presenza di abusi edilizi meglio precisati nel capitolo della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Calcare snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1149, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione generale.		
Descrizione:	Box auto della consistenza catastale di mq 17, facente parte di fabbricato a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

