

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2022 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1	10



Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T.....	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riserve e particolarità da segnalare.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto Unico	28



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2022 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.288,75	30



INCARICO

In data 08/02/2023, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione con annesso piccolo terrazzo esclusivo a livello, facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza, costituito da numerose altre unità immobiliari ad uso residenziale.

L'accesso pedonale al bene dalla pubblica via, avviene da un vialetto pedonale esterno, lateralmente al fabbricato, il quale conduce ad un'area esterna pavimentata, che serve tutti e tre i corpi scala, tra cui quello in oggetto, distinto con la lettera "C", che conduce al portoncino di ingresso del bene in esame; oppure dalla strada principale in quota, mediante una passerella e relativo corpo ascensore esterno, che conduce fino al livello dell'accesso ai vani scala del fabbricato.

L'appartamento attualmente è suddiviso in un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, un disimpegno che serve il bagno privo di finestra e la camera da letto, oltre un terrazzo a livello, delimitato con parapetti in muratura, adiacente il passaggio condominiale, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

L'accesso al bene, è stato eseguito in data 06/03/2023, concordemente e contestualmente al custode nominato Avv. Guido Baroncelli.

Al momento del sopralluogo era presente altresì la Sig. lità di proprietaria nonché debitrice esecutata, assistita dal proprio legale di fiducia, Avv. Marco Pruiti, la quale ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed ha dichiarato a verbale di abitare lei stessa nell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Trattasi di un posto auto coperto, annesso al bene n°1 facente parte del presente lotto, sito al piano interrato, (catastalmente S1), di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza totalmente ad uso residenziale, composto in totale da n°3 corpi scala.

L'accesso al bene, identificato con l'interno 14, avviene da una rampa carrabile posta lateralmente al fabbricato,



ove l'accesso al suddetto piano interrato, è delimitato da un cancello scorrevole in metallo, il quale fornisce accesso a tutto il piano interrato, destinato a posti auto, box e cantine, collegato ai piani superiori, per mezzo dei tre corpi scala.

L'accesso al bene, è stato eseguito in data 06/03/2023, concordemente e contestualmente al custode nominato Avv. Guido Baroncelli.

Al momento del sopralluogo era presente altresì la Sig. alità di proprietaria nonché debitrice esecutata, assistita dal proprio legale di fiducia, Avv. Marco Prati, la quale ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico ed ha dichiarato a verbale di abitare lei stessa nell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'Avv. Guido Baroncelli, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. Pietro Miele, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Tali relazioni devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte ed entrambe sono già state depositate nel fascicolo telematico dai rispettivi professionisti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'Avv. Guido Baroncelli, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. Pietro Miele, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa. Tali relazioni devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte ed entrambe sono già state depositate nel fascicolo telematico dai rispettivi professionisti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T



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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Varlese del 03/03/2008 - Rep. n.4422, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto e che si allega al presente elaborato peritale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Varlese del 03/03/2008 - Rep. n.4422, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto e che si allega al presente elaborato peritale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile confina con i subalterni 10 e 12 dello stesso foglio e particella, vano scala, salvo altri, come meglio precisato sull'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott.ssa Marina Varlese del 03/03/2008 - Repertorio n°4422 e come meglio risulta dalla planimetria catastale in atti.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

L'immobile confina con il posto auto n°15 (Sub. 176), corsia di accesso e manovra su più lati identificato come bene comune non censibile (Sub. 214), salvo altri, come meglio precisato sull'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott.ssa Marina Varlese del 03/03/2008 - Repertorio n°4422 e come meglio risulta dalla planimetria catastale in atti.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,70 m	Terra
Terrazzo	18,00 mq	20,00 mq	0,35	7,00 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				63,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,00 mq		

La consistenza dell'appartamento così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente

assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, assistita dal proprio legale di fiducia sopra meglio descritto.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro, accessori o pertinenze, ecc., come meglio dovesse risultare dai titoli di provenienza o da altra documentazione probante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	13,00 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	2,40 m	Interrato (S1)
Totale superficie convenzionale:				6,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,50 mq		



La consistenza del posto auto coperto così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 06/03/2023, alla presenza del custode nominato Avv. Guido Baroncelli e [REDACTED] quale parte debitrice, che detiene l'immobile oggetto di pignoramento e che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico, assistita dal proprio legale di fiducia sopra meglio descritto.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù apparenti e non apparenti, vizi o altro, accessori o pertinenze, ecc., come meglio dovesse risultare dai titoli di provenienza o da altra documentazione probante.

Si fa notare che il coefficiente di omogeneizzazione scelto, scaturisce dal fatto che il posto auto in oggetto è facilmente accessibile dalla pubblica via e posizionato in maniera baricentrica ed adiacente al relativo vano scala, per mezzo del quale si può giungere con scale o ascensore al piano terra, ove è ubicato l'appartamento ad esso collegato, senza dover necessariamente uscire dal fabbricato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla visura catastale storica allegata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alla visura catastale storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1090	11		A2	3	3,5	63 mq	442,86 €	Terra	

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e quella di rilievo redatta dal sottoscritto esperto stimatore, a seguito dell'accesso eseguito presso l'immobile in data 06/03/2023, emerge che tra le due planimetrie vi è pressochè corrispondenza, sia nella distribuzione interna che nelle destinazioni d'uso.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	1090	175		C6	4	13	13 mq	36,26€	S1		

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e quella di rilievo redatta dal sottoscritto esperto stimatore, a seguito dell'accesso eseguito presso l'immobile in data 06/03/2023, emerge che tra le due planimetrie vi è pressochè corrispondenza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, comprendente numerose altre unità immobiliari ad uso abitazione oltre a svariati posti auto e cantine al piano seminterrato (S1), risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Infatti da quanto potuto visionare, le facciate del fabbricato, le rifiniture ornamentali, le gronde, i cornicioni, i parapetti, i muri esterni, nonché le aree esterne pavimentate, ecc. sono in condizioni più che sufficienti per quanto riguarda lo stato di manutenzione, così come internamente per quanto attiene il vano scala visionato, il corpo ascensore, (risultato funzionante al momento dell'accesso) e l'androne di ingresso ove sono ubicati i citofoni e le cassette postali condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, comprendente numerose altre unità immobiliari ad uso abitazione oltre a svariati posti auto, box e cantine al piano seminterrato (S1), risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Infatti da quanto potuto visionare, le facciate del fabbricato, le rifiniture ornamentali, le gronde, i cornicioni, i parapetti, i muri esterni, nonché le aree esterne pavimentate, ecc. sono in condizioni più che sufficienti per quanto riguarda lo stato di manutenzione, così come internamente per quanto attiene il vano scala visionato, il corpo ascensore, (risultato funzionante al momento dell'accesso) e l'androne di ingresso ove sono ubicati i citofoni e le cassette postali condominiali, così come la rampa che conduce al piano interrato, ove è ubicato il bene in esame.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, il piazzale di accesso e manovra, gli scarichi, le utenze, il corpo ascensore, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Devono considerarsi parti comuni tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, il piazzale di accesso e manovra, gli scarichi, le utenze, il corpo ascensore, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e dal regolamento di condominio, oltre che dalla documentazione catastale quale per esempio l'elaborato planimetrico con individuazione dei beni comuni non censibili, che il sottoscritto allega al presente elaborato peritale unitamente al regolamento, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto o da altra documentazione probante.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato plurifamiliare risulta esclusivamente ad uso abitativo ed è composto da diversi piani fuori terra, oltre un piano seminterrato (S1) destinato a cantine e posti auto, accessibile sia mediante i vani scala che gli ascensori. Lo stesso risulta realizzato con struttura in cemento armato sia per quanto riguarda le strutture verticali che per i solai orizzontali di interpiano e di copertura.

Esternamente le facciate sono rivestite in parte con piastrelle tipo cortina e parte rifinite con intonaco civile liscio tinteggiato. I parapetti dei balconi e dei terrazzi, sono in parte in muratura rifiniti con intonaco e parte con ringhiera in metallo.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è a terrazzo.

L'area esterna di parcheggio, delimitata da una sbarra automatica, è pavimentata con blocchetti forati in cemento drenanti tipo "erborella", mentre le porzioni di manovra in betonelle, così come i passaggi pedonali di accesso al vano scala ed al terrazzo comune antistante i vani scala.

L'accesso al piano interrato (S1), destinato a posti auto riservati e cantine, avviene sia dall'intero mediante vano scala con ascensore e sia da una rampa pavimentata con cemento antisdrucchiolevole, il quale accesso è delimitato da un cancello scorrevole, mentre il vano interrato dei posti auto risulta pavimentato con cemento liscio.

L'appartamento in esame risulta pavimentato con parquet di legno scuro, in alcuni punti di maggiore transito anche consumato e leggermente sconnesso, mentre il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di grès, ma



tale vano è privo di finestra ed è munito solo di aspiratore meccanico per l'aerazione.

Le porte interne sono del tipo tamburato, mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera, ma non risultano installate persiane o grate anti-effrazione, ma solo avvolgibili oscuranti in Pvc.

La caldaia autonoma a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è installata all'esterno, sul terrazzo di proprietà esclusiva, all'interno di un vano riservato.

Il suddetto terrazzo esterno esclusivo, a livello, accessibile sia dal soggiorno pranzo che dalla camera da letto, è pavimentato con grès e delimitato da parapetti in muratura.

Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Il fabbricato plurifamiliare risulta esclusivamente ad uso abitativo ed è composto da diversi piani fuori terra, oltre un piano seminterrato (S1) destinato a cantine, box e posti auto, accessibile sia mediante i vani scala che gli ascensori. Lo stesso risulta realizzato con struttura in cemento armato sia per quanto riguarda le strutture verticali che per i solai orizzontali di interpiano e di copertura.

Esternamente le facciate sono rivestite in parte con piastrelle tipo cortina e parte rifinite con intonaco civile liscio tinteggiato. I parapetti dei balconi e dei terrazzi, sono in parte in muratura rifiniti con intonaco e parte con ringhiera in metallo.

La copertura dell'intero complesso immobiliare è a terrazzo.

L'area esterna di parcheggio, delimitata da una sbarra automatica, è pavimentata con blocchetti forati in cemento drenanti tipo "erborella", mentre le porzioni di manovra in betonelle, così come i passaggi pedonali di accesso al vano scala ed al terrazzo comune antistante i vani scala.

L'accesso al piano interrato (S1), destinato a posti auto riservati e cantine, avviene sia dall'intero mediante vano scala con ascensore e sia da una rampa pavimentata in cemento antidrucciolevole, il quale accesso è delimitato da un cancello scorrevole, mentre il vano interrato dei posti auto risulta pavimentato con cemento liscio ed i posti auto delimitati con strisce a terra di colore giallo con indicato il relativo numero di identificazione.

Il posto auto in esame, delimitato sul pavimento da strisce gialle, confina con posto auto n°15 e con area di accesso e manovra per tre lati, tale area identificata catastalmente come bene comune non censibile (sub. 214) ed a terra compare il numero 14 di identificazione del posto auto, tuttavia poco leggibile come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

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

L'immobile, come dichiarato dalla proprietaria nonchè debitrice nel verbale di accesso redatto dal sottoscritto, risulta abitato dalla stessa proprietaria, nonchè debitrice esecutata.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

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

L'immobile, come dichiarato dalla proprietaria nonchè debitrice nel verbale di accesso redatto dal sottoscritto, risulta occupato dalla stessa proprietaria, nonchè debitrice esecutata.

Al momento del sopralluogo, sull'area del posto auto in oggetto, era parcheggiata un'autovettura, che la debitrice ha dichiarato essere di sua proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2003 al 02/03/2008		Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Delegato del Demanio Dott. Luciano Baglioli	07/02/2003	155	2003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	07/03/2003		6517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2008		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Varlese	03/03/2008	4422	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	07/03/2008		8061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma			

Lo scrivente esperto stimatore sottolinea che è stato effettuato un atto di conferma ed integrazione a rogito del Notaio Marina Varlese di Roma in data 09 novembre 2007, repertorio n. 4222/2116, registrato a Roma 5 il 13



novembre 2007 al n.21833/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14 novembre 2007 al n.43419.

Si precisa altresì che il Demanio dello Stato, con sede in Roma, Codice Fiscale 06340981007, è proprietario ante ventennio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/2003 al 02/03/2008		Atto			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Delegato del Demanio Dott. Luciano Bagioli	07/02/2003	155	2003
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	07/03/2003		6517
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2008		Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Varlese	03/03/2008	4422	2213
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	07/03/2008		8061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma					

Lo scrivente esperto stimatore sottolinea che è stato effettuato un atto di conferma ed integrazione a rogito del Notaio Marina Varlese di Roma in data 09 novembre 2007, repertorio n. 4222/2116, registrato a Roma 5 il 13 novembre 2007 al n.21833/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14 novembre 2007 al n.43419.

Si precisa altresì che il Demanio dello Stato, con sede in Roma, Codice Fiscale 06340981007, è proprietario ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

ISCRIZIONI A CARICO:

1) Ipoteca di complessivi Euro 18.400.000,00 (diciottomilioniquattrocentomila virgola zero) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29 marzo 2006 al n.5614 di formalità, a favore della Banca di Roma S.p.A. ed a carico della società ' ', con sede in Roma, codice fiscale ' ' a garanzia di un mutuo di Euro 9.200.000,00 (novemilioniduecentomila virgola zero), concesso con atto a rogito del Notaio Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 27 marzo 2006, repertorio n.7946/3762; mutuo successivamente frazionato con atto a rogito del Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 20 luglio 2007, repertorio n.3937/2194, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14 maggio 2008 al n.6497 di formalità, in forza del quale alle porzioni immobiliari in oggetto veniva assegnata una quota di mutuo di Euro 98.000, 00 (novantottomila virgola zero) con corrispondente quota di ipoteca di Euro 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero);

2) Ipoteca legale di complessivi euro 41.968,80 (quarantunomilanovecentosessantotto virgola ottanta) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 20 aprile 2010 al n. 5689 di formalità a favore della Equitalia Gerit S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale 00410080584 ed a carico de

di euro 20.984,40 (ventimilanovecentottantaquattro virgola quaranta), gravante il solo appartamento sopra descritto alla superiore lettera a).

TRASCRIZIONI CONTRO:

1) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 10 marzo 2005 al n.8333 di formalità;

2) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09 giugno 2007 al n.22887 di formalità, modificato con atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25 ottobre 2007 al n.40314 di formalità;

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28 dicembre 2022 al n.52997 di formalità, a favore della società ' ', con sede in Roma codice fiscale ' ' ed a carico ' ' 51B66

Il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare depositata dall'Avv. Guido Baroncelli, incaricato dal Sig. Giudice delle esecuzioni emmobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. Pietro Miele.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

ISCRIZIONI A CARICO:

1) Ipoteca di complessivi Euro 18.400.000,00 (diciottomilioniquattrocentomila virgola zero) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 29 marzo 2006 al n.5614 di formalità, a favore della Banca di Roma S.p.A. ed a carico della società ' ' con sede in Roma, codice fiscale ' ' a garanzia di un mutuo di Euro 9.200.000,00 (novemilioniduecentomila virgola zero), concesso con atto a rogito del Notaio Maria Antonietta Cavallo di Roma in data 27 marzo 2006, repertorio n.7946/3762; mutuo successivamente frazionato con atto a rogito del Notaio Maria Raffaella D'Ettorre di Roma in data 20 luglio 2007, repertorio n.3937/2194, annotato presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 14 maggio 2008 al n.6497 di formalità, in forza del quale alle porzioni immobiliari in oggetto veniva assegnata una quota di mutuo di Euro 98.000, 00 (novantottomila virgola zero) con corrispondente quota di ipoteca di Euro 196.000,00 (centonovantaseimila virgola zero);



2) Ipoteca legale di complessivi euro 41.968,80 (quarantunomilanovecentosessantotto virgola ottanta) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 2 in data 20 aprile 2010 al n. 5689 di formalità a favore della Equitalia Gerit S.p.A. [redacted] nata a Città Sant 'An. [redacted] di euro 20.984,40 (ventimilanovecentottantaquattro virgola quaranta), gravante il solo appartamento sopra descritto alla superiore lettera a).

TRASCRIZIONI CONTRO:

- 1) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 10 marzo 2005 al n.8333 di formalità;
- 2) Atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 09 giugno 2007 al n.22887 di formalità, modificato con atto d'obbligo edilizio a favore del Comune di Rocca di Papa trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 25 ottobre 2007 al n.40314 di formalità;
- 3) Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28 dicembre 2022 al n.52997 di formalità a favore della società [redacted] con sede in Roma codice fiscale [redacted] ed a carico [redacted] 51B66 [redacted]

Il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare depositata dall'Avv. Guido Baroncelli, incaricato dal Sig. Giudice delle esecuzioni emmobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione notarile del Notaio Dott. Pietro Miele.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Da quanto potuto constatare e verificare sul sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B2" Completamento (Art. 5 delle N.T.A.).

Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "A1" (Tessuto edilizio della città di impianto), art. 35 delle N.T.A.

Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate.

Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonchè di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo.

Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Da quanto potuto constatare e verificare sul sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B2" Completamento (Art. 5 delle N.T.A.).

Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "A1" (Tessuto edilizio della città di impianto), art. 35 delle N.T.A.

Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate.

Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonché di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo.

Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Il sottoscritto C.T.U. in data 17/02/2023, inoltrava a mezzo Pec, formale richiesta di accesso agli atti per visione e copia della documentazione urbanistica ed edilizia relativamente al fabbricato del quale fa parte il bene in esame; la suddetta domanda di accesso agli atti, veniva assunta al protocollo comunale con il n°5070 del 20/02/2023.

In data 06/04/2023, il sottoscritto ha proceduto personalmente con un primo accesso presso l'U.T. per sollecitare l'accesso agli atti, essendo trascorsi oltre 30 giorni dalla istanza stessa e solamente in data 20/04/2023, ha potuto visionare parte delle pratiche edilizie richieste, in particolare quella relativa al Permesso di Costruire n.17 del 11/04/2005 ed i suoi allegati, il tutto successivamente meglio descritto.

Al contrario, le pratiche presentate in corso d'opera, consistenti nella richiesta di autorizzazione paesaggistica Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) per realizzazione di una cabina enel e sistemazione generale dell'area e nella D.I.A. Prot. n°011118 del 18/05/2007 per aumento delle unità immobiliari, diversa distribuzione interna, lieve abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc., non erano state momentaneamente rinvenute dall'Ufficio Tecnico.

Solo successivamente, previo sollecito a mezzo e-mail all'Ufficio stesso, lo scrivente, veniva invitato a consultare le restanti pratiche richieste, con la precisazione che al C.T.U. è stata esibita solo la D.I.A. del 18/05/2007, mentre la richiesta di autorizzazione paesaggistica collegata, è risultata irreperibile al Comune di Rocca di Papa, vista la situazione emergenziale dovuta allo scoppio ed incendio della sede comunale storica.

A tal proposito, lo scrivente, vista l'importanza della suddetta pratica, richiedeva copia della documentazione



alla società originariamente proprietaria del complesso, che inviava la stessa a mezzo e-mail il 02/05/2023 ed il 04/05/2023, senza però che fosse inoltrata l'autorizzazione paesaggistica eventualmente rilasciata, come anche confermato via e-mail dalla stessa società.

In conclusione, a seguito di ricerche dagli atti di provenienza, da quanto potuto appurare ed osservare al momento dell'accesso agli atti e da quanto esibito dall'ufficio tecnico comunale e dalla documentazione inviata dall'originaria società proprietaria, il sottoscritto può riassumere quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, come anche descritto sull'atto di provenienza del 03/03/2008 - Rep. 4422, è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n°17 del 11/04/2005, rilasciato dal Comune di Rocca di Papa al Sig. _____, quale amministratore della Soc. _____

previo ottenimento dei nulla osta e pareri da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ricadenti in tale zona.

Successivamente, in corso d'opera, veniva presentata dalla società _____ nella persona del Sig. _____ quale procuratore della stessa società, una richiesta di autorizzazione paesaggistica, registrata con il Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) per la realizzazione di una cabina Enel e sistemazione generale dell'area, collegata con la D.I.A. n°011118 del 18/05/2007, per aumento delle unità immobiliari, diversa distribuzione interna, leggero abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc.

In data 21/06/2007, veniva infine presentata richiesta del certificato di agibilità, domanda registrata con Prot. n°014172, presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, come modificato dal D.Lgs. n.301 del 27/12/2002, con allegata diversa documentazione; in data 05/07/2007 il Comune di Rocca di Papa, in riferimento all'istanza suddetta, inviava nota con richiesta di integrazioni, le quali venivano prontamente rimesse dalla proprietà in data 13/07/2007 con nota prot. n°016098; tuttavia, ad oggi, da quanto esibitomi dall'Ufficio Tecnico stesso, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'intero fabbricato, nonchè alcun diniego o rigetto da parte del Comune di Rocca di Papa, in merito alle varianti presentate.

Si allega alla presente tutta la documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico, compresi gli allegati al P.D.C., gli atti ed i progetti, le relazioni tecniche, le note e quant'altro rinvenuto nel fascicolo, utile a rispondere esaustivamente al quesito in oggetto, oltre alla documentazione reperita ed inviata al sottoscritto, dall'allora società proprietaria dell'intero complesso.

Da quanto potuto appurare e verificare al momento del sopralluogo eseguito presso l'immobile in data 06/03/2023, il bene in oggetto, non risulta conforme al P.D.C. n°17/2005 rilasciato in data 11/04/2005, in quanto sia la distribuzione interna che il portoncino di ingresso all'appartamento dal vano scala, non corrispondono al progetto allegato ed approvato.

Successivamente, come già sopra descritto, veniva presentata una variante in corso d'opera, mediante richiesta di autorizzazione paesaggistica registrata con il Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) ed una D.I.A. collegata, Prot. n°011118 del 18/05/2007, per diversa distribuzione interna, aumento delle unità immobiliari, lieve abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc., senza però che, da quanto riferito dall'Ufficio Tecnico e da quanto potuto verificare all'interno dei fascicoli comunali esibitimi, nonchè dalla documentazione



inviatami dalla società allora proprietaria dell'immobile, sia mai stata rilasciata la relativa autorizzazione paesaggistica, precisando però che lo stato dei luoghi del bene in esame, è pressochè conforme al progetto di variante stesso ed alla planimetria catastale in atti, presentata per la comunicazione di fine lavori ed allegata alla domanda di agibilità richiesta per tutto il fabbricato.

Infine, come già anticipato, in data 21/06/2007, veniva presentata richiesta del certificato di agibilità, registrata con Prot. n°014172, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, come modificato dal D.Lgs. n.301 del 27/12/2002, con diversa documentazione allegata, ove nella dichiarazione di rispondenza del richiedente, veniva richiamato sia il P.D.C. originario che la variante sopra descritta ed in data 05/07/2007 il Comune di Rocca di Papa, inviava nota con richiesta di integrazioni, le quali venivano rimesse dalla proprietà in data 13/07/2007 con nota prot. n°016098, senza però che in tale nota la variante sia stata rigettata e/o dichiarata inefficace dall'Ufficio Tecnico stesso; tuttavia, si fa presente che ad oggi, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'intero fabbricato, ma allo stesso tempo alcun diniego o rigetto da parte del Comune di Rocca di Papa, per le varianti presentate, stante alla documentazione esibitami.

Pertanto il sottoscritto esperto stimatore, ribadisce che l'immobile oggetto di procedura è conforme ai grafici presentati in variante sopra meglio identificati, ma non al P.D.C. n°17/2005 rilasciato e fa presente che nell'ipotesi in cui il Comune di Rocca di Papa dovesse comunicare o intraprendere un eventuale procedimento per non conformità urbanistica del fabbricato al titolo edilizio rilasciato, (visto l'iter complesso, incompleto e non del tutto ricostruibile sotto il profilo amministrativo ed edilizio), l'eventuale aggiudicatario è a conoscenza che dovrà tentare individualmente o complessivamente con le altre unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato, di procedere alla regolarizzazione con un accertamento di conformità ai dettami normativi per opere già eseguite, (con relativo ottenimento di tutti i nulla-osta richiesti per la definizione della pratica), oltre alla presentazione di una istanza in sanatoria per le difformità interne, ecc. e solo successivamente ripresentare una segnalazione di agibilità (S.C.A.), che attesti il rispetto delle normative tecniche, impiantistiche, sismiche, edilizie e catastali vigenti.

Pertanto, lo scrivente, stante la documentazione rinvenuta nel fascicolo e svolte le dovute considerazioni, provvederà a deprezzare il bene oggetto di stima, di un valore in percentuale, che tenga conto di tali eventuali difformità/discrepanze urbanistico-edilizie e delle spese tecniche relative oltre ai rischi connessi per la definizione delle pratiche, nel caso in cui l'Ufficio Tecnico comunale dovesse intraprendere tale procedimento.

Si sottolinea infine che nell'atto di compravendita del 03/03/2008 - Rep. 4422, tra l'originaria società proprietaria del complesso e l'attuale debitrice esecutata nonché proprietaria, nell'art. 4, viene riportata l'intera storia urbanistica del fabbricato e dichiarata dalla parte venditrice, la completa conformità dei beni oggetto di procedura agli indicati provvedimenti, nonché conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio e che per le medesime opere non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio di cui alle norme richiamate dall'art. 41 della Legge n°47/85 e ss.mm.ii.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Il sottoscritto C.T.U. in data 17/02/2023, inoltrava a mezzo Pec, formale richiesta di accesso agli atti per visione e copia della documentazione urbanistica ed edilizia relativamente al fabbricato del quale fa parte il bene in esame; la suddetta domanda di accesso agli atti, veniva assunta al protocollo comunale con il n°5070 del 20/02/2023.

In data 06/04/2023, il sottoscritto ha proceduto personalmente con un primo accesso presso l'U.T. per sollecitare l'accesso agli atti, essendo trascorsi oltre 30 giorni dalla istanza stessa e solamente in data 20/04/2023, ha potuto visionare parte delle pratiche edilizie richieste, in particolare quella relativa al



Permesso di Costruire n.17 del 11/04/2005 ed i suoi allegati, il tutto successivamente meglio descritto.

Al contrario, le pratiche presentate in corso d'opera, consistenti nella richiesta di autorizzazione paesaggistica Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) per realizzazione di una cabina enel e sistemazione generale dell'area e nella D.I.A. Prot. n°011118 del 18/05/2007 per aumento delle unità immobiliari, diversa distribuzione interna, lieve abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc., non erano state momentaneamente rinvenute dall'Ufficio Tecnico.

Solo successivamente, previo sollecito a mezzo e-mail all'Ufficio stesso, lo scrivente, veniva invitato a consultare le restanti pratiche richieste, con la precisazione che al C.T.U. è stata esibita solo la D.I.A. del 18/05/2007, mentre la richiesta di autorizzazione paesaggistica collegata, è risultata irreperibile al Comune di Rocca di Papa, vista la situazione emergenziale dovuta allo scoppio ed incendio della sede comunale storica.

A tal proposito, lo scrivente, vista l'importanza della suddetta pratica, richiedeva copia della documentazione alla società originariamente proprietaria del complesso, che inviava la stessa a mezzo e-mail il 02/05/2023 ed il 04/05/2023, senza però che fosse inoltrata l'autorizzazione paesaggistica eventualmente rilasciata, come anche confermato via e-mail dalla stessa società.

In conclusione, a seguito di ricerche dagli atti di provenienza, da quanto potuto appurare ed osservare al momento dell'accesso agli atti e da quanto esibito dall'ufficio tecnico comunale e dalla documentazione inviati dall'originaria società proprietaria, il sottoscritto può riassumere quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, come anche descritto sull'atto di provenienza del 03/03/2008 - Rep. 4422, è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n°17 del 11/04/2005, rilasciato dal Comune di Rocca di Papa al Sig. _____ uale amministratore della Soc.

previo ottenimento dei nulla osta e pareri da parte delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ricadenti in tale zona.

Successivamente, in corso d'opera, veniva presentata dalla società _____ nella persona del Sig. _____

_____ uale procuratore della stessa società, una richiesta di autorizzazione paesaggistica, registrata con il Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) per la realizzazione di una cabina Enel e sistemazione generale dell'area, collegata con la D.I.A. n°011118 del 18/05/2007, per aumento delle unità immobiliari, diversa distribuzione interna, leggero abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc.

In data 21/06/2007, veniva infine presentata richiesta del certificato di agibilità, domanda registrata con Prot. n°014172, presentata ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, come modificato dal D.Lgs. n.301 del 27/12/2002, con allegata diversa documentazione; in data 05/07/2007 il Comune di Rocca di Papa, in riferimento all'istanza suddetta, inviava nota con richiesta di integrazioni, le quali venivano prontamente rimesse dalla proprietà in data 13/07/2007 con nota prot. n°016098; tuttavia, ad oggi, da quanto esibitomi dall'Ufficio Tecnico stesso, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'intero fabbricato, nonché alcun diniego o rigetto da parte del Comune di Rocca di Papa, in merito alle varianti presentate.

Si allega alla presente tutta la documentazione esibita dall'Ufficio Tecnico, compresi gli allegati al P.D.C., gli atti ed i progetti, le relazioni tecniche, le note e quant'altro rinvenuto nel fascicolo, utile a rispondere esaustivamente al quesito in oggetto, oltre alla documentazione reperita ed inviata al sottoscritto, dall'allora società proprietaria dell'intero complesso.



Da quanto potuto appurare e verificare al momento del sopralluogo eseguito presso l'immobile in data 06/03/2023, il bene in oggetto, non risulta conforme al P.D.C. n°17/2005 rilasciato in data 11/04/2005, in quanto la distribuzione del piano interrato non corrisponde al progetto allegato ed approvato.

Successivamente, come già sopra descritto, veniva presentata una variante in corso d'opera, mediante richiesta di autorizzazione paesaggistica registrata con il Prot. n°010540 del 11/05/2007 (Pratica n°34/2007) ed una D.I.A. collegata, Prot. n°011118 del 18/05/2007, per diversa distribuzione interna, aumento delle unità immobiliari, lieve abbassamento delle quote dei diversi piani, ecc., senza però che, da quanto riferito dall'Ufficio Tecnico e da quanto potuto verificare all'interno dei fascicoli comunali esibitimi, nonché dalla documentazione inviata dalla società allora proprietaria dell'immobile, sia mai stata rilasciata la relativa autorizzazione paesaggistica, precisando però che lo stato dei luoghi del bene in esame, è pressochè conforme al progetto di variante stesso ed alla planimetria catastale in atti, presentata per la comunicazione di fine lavori ed allegata alla domanda di agibilità richiesta per tutto il fabbricato.

Infine, come già anticipato, in data 21/06/2007, veniva presentata richiesta del certificato di agibilità, registrata con Prot. n°014172, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, come modificato dal D.Lgs. n.301 del 27/12/2002, con diversa documentazione allegata, ove nella dichiarazione di rispondenza del richiedente, veniva richiamato sia il P.D.C. originario che la variante sopra descritta ed in data 05/07/2007 il Comune di Rocca di Papa, inviava nota con richiesta di integrazioni, le quali venivano rimesse dalla proprietà in data 13/07/2007 con nota prot. n°016098, senza però che in tale nota la variante sia stata rigettata e/o dichiarata inefficace dall'Ufficio Tecnico stesso; tuttavia, si fa presente che ad oggi, non risulta rilasciato il certificato di agibilità per l'intero fabbricato, ma allo stesso tempo alcun diniego o rigetto da parte del Comune di Rocca di Papa, per le varianti presentate, stante alla documentazione esibitami.

Pertanto il sottoscritto esperto stimatore, ribadisce che l'immobile oggetto di procedura è conforme ai grafici presentati in variante sopra meglio identificati, ma non al P.D.C. n°17/2005 rilasciato e fa presente che nell'ipotesi in cui il Comune di Rocca di Papa dovesse comunicare o intraprendere un eventuale procedimento per non conformità urbanistica del fabbricato al titolo edilizio rilasciato, (visto l'iter complesso, incompleto e non del tutto ricostruibile sotto il profilo amministrativo ed edilizio), l'eventuale aggiudicatario è a conoscenza che dovrà tentare individualmente o unitamente alle altre unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato, di procedere alla regolarizzazione con un accertamento di conformità ai dettami normativi per opere già eseguite, (con relativo ottenimento di tutti i nulla-osta richiesti per la definizione della pratica), oltre alla presentazione di una istanza in sanatoria per le difformità distributive, ecc. e solo successivamente ripresentare una segnalazione di agibilità (S.C.A.), che attesti il rispetto delle normative tecniche, impiantistiche, sismiche, edilizie e catastali vigenti.

Pertanto, lo scrivente, stante la documentazione rinvenuta nel fascicolo d'ufficio, provvederà a deprezzare il bene oggetto di stima, di un valore in percentuale, che tenga conto di tali eventuali difformità/discrepanze urbanistico-edilizie e delle spese tecniche relative oltre ai rischi connessi per la definizione delle pratiche, nel caso in cui l'Ufficio Tecnico comunale dovesse intraprendere tale procedimento.

Si sottolinea infine che nell'atto di compravendita del 03/03/2008 - Rep. 4422, tra l'originaria società proprietaria del complesso e l'attuale debitrice esecutata nonché proprietaria, nell'art. 4, viene riportata l'intera storia urbanistica del fabbricato e dichiarata dalla parte venditrice, la completa conformità dei beni oggetto di procedura agli indicati provvedimenti, nonché conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio e che per le medesime opere non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio di cui alle norme richiamate dall'art. 41 della Legge n°47/85 e ss.mm.ii.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, EDIFICIO A, SCALA C, INTERNO 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto esperto stimatore, con apposite istanze formali inviate via e-mail in data 23/02/2023 e 20/04/2023, ha richiesto all'Amm.re pro-tempore del Condominio, estratto conto e regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, la quale documentazione è stata inviata allo scrivente con e-mail del 02/03/2023 e del 20/04/2023.

Tutta la documentazione, compreso l'estratto conto con gli oneri ancora non pagati da parte dell'attuale debitrice proprietaria, è allegata alla presente e ne forma parte sostanziale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA CAVOUR, 43, INTERNO 14, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto esperto stimatore, con apposite istanze formali inviate via e-mail in data 23/02/2023 e 20/04/2023, ha richiesto all'Amm.re pro-tempore del Condominio, estratto conto e regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali, la quale documentazione è stata inviata allo scrivente con e-mail del 02/03/2023 e del 20/04/2023.

Tutta la documentazione, compreso l'estratto conto con gli oneri ancora non pagati da parte dell'attuale debitrice proprietaria, è allegata alla presente e ne forma parte sostanziale.

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 Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione con annesso piccolo terrazzo esclusivo a livello, facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza, costituito da numerose altre unità immobiliari ad uso residenziale. L'accesso pedonale al bene dalla pubblica via, avviene da un vialetto pedonale esterno, lateralmente al fabbricato, il quale conduce ad un'area esterna pavimentata, che serve tutti e tre i corpi scala, tra cui quello in oggetto, distinto con la lettera "C", che conduce al portoncino di ingresso del bene in esame; oppure dalla strada principale in quota, mediante una passerella e relativo corpo ascensore esterno, che conduce fino al livello dell'accesso ai vani scala del fabbricato. L'appartamento attualmente è suddiviso in un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, un disimpegno che serve il bagno privo di finestra e la camera da letto, oltre un terrazzo a livello, delimitato con parapetti in muratura, adiacente il passaggio condominiale, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 11, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 116.550,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della debitrice esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale



con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, con terrazzo esclusivo a livello, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato e nella disponibilità della debitrice eseguita e proprietaria dello stesso), catastalmente censito come A/2, composto dal solo piano terra (Int. 1) con terrazzo esclusivo annesso a livello, facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza ad uso residenziale, composto da n°3 corpi scala, sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), Via Cavour n°43 (catastalmente n°15), edificio "A", Scala "C", distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°1090, subalterno n°11, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie totale mq. 63, Totale escluse aree scoperte mq. 56, Rendita € 442,86.

Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 4.800,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 144,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 864,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'2,00%, pari ad € 96,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 96,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.200,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 3.600,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 3.600,00 \text{ diviso } 0,030 = € 120.000,00$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con le quotazioni del Borsino Immobiliare e con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 900 e 1.300 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia in stabili di 1° fascia tra 1.549 €/mq. e 2.549 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.850 euro/mq., di poco superiore alla media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione all'interno del Comune di Rocca di Papa, del



buono stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che anche l'area esterna condominiale è in buono stato di manutenzione e risulta ben delimitata e con un comodo accesso dalla strada.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale composto dal solo piano terra, oltre un terrazzo esclusivo a livello, il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 63,00 x 1.850,00 €/mq = € 116.550,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 116.550,00 = (euro centosedicimilacinquecentocinquanta e centesimi zero).

Si fa notare, infine, che tale valore così come scaturito, sommato a quello del valore del posto auto di cui al bene n°2 del presente lotto, è pressochè corrispondente, col valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Varlese del 03/03/2008 - Rep. 4422, stabilito concordemente tra le parti, in regime di libero mercato.

- **Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1**

Trattasi di un posto auto coperto, annesso al bene n°1 facente parte del presente lotto, sito al piano interrato, (catastalmente S1), di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza totalmente ad uso residenziale, composto in totale da n°3 corpi scala. L'accesso al bene, identificato con l'interno 14, avviene da una rampa carrabile posta lateralmente al fabbricato, ove l'accesso al suddetto piano interrato, è delimitato da un cancello scorrevole in metallo, il quale fornisce accesso a tutto il piano interrato, destinato a posti auto, box e cantine, collegato ai piani superiori, per mezzo dei tre corpi scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 175, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.025,00

Trattasi di un posto auto coperto al piano S1 (primo interrato), facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ove è ubicato anche l'appartamento oggetto della presente e pertanto, anche se catastalmente forma unità immobiliare autonoma, a parere dello scrivente, si ritiene di dover formare unico lotto con l'appartamento al piano terra ad uso abitazione, in quanto il posto auto è al servizio dell'appartamento stesso.

L'immobile in esame è sito nel Comune di Rocca di Papa (RM), Via Cavour n°43 (ex n°15), piano S1, Int. 14, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°1090, subalterno n°175, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.13, Sup. Catastale mq.13, Rendita € 36,26.

STIMA:

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato e nella disponibilità della debitrice esecutata, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

Il valore dell'immobile sopra meglio descritto ed identificato, alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione scaturisce quindi come segue: posto auto coperto sito al piano 1° sottostrada; superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.6,50 x 1.850,00 €/mq (valore già determinato ed usato per la stima del bene n°1 del presente lotto unico) = € 12.025,00. (euro dodicimilaventicinque e centesimi zero).

Si fa notare, infine, che tale valore così come scaturito, sommato a quello del valore dell'appartamento di cui al bene n°1 del presente lotto, è pressochè corrispondente, col valore indicato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Marina Varlese del 03/03/2008 - Rep. 4422, stabilito concordemente tra le parti, in regime di libero mercato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T	63,00 mq	1.850,00 €/mq	€ 116.550,00	100,00%	€ 116.550,00
Bene N° 2 - Posto auto Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1	6,50 mq	1.850,00 €/mq	€ 12.025,00	100,00%	€ 12.025,00
				Valore di stima:	€ 128.575,00

Valore di stima: € 128.575,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 109.288,75

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto, considerando altresì, le eventuali spese che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità a firma di tecnico abilitato per i beni in esame, tutt'ora non presente nel fascicolo d'ufficio, che certifichi la regolarità catastale, igienico-sanitario, impiantistica strutturale, ecc., oltre allo stato legittimo degli immobili dal punto di vista urbanistico (considerata la discrepanza amministrativa-edilizia già meglio descritta nel paragrafo dedicato e che andrà eventualmente sostenuta dall'aggiudicatario). In ultimo, il bene costituente il presente lotto, attualmente è occupato dalla debitrice esecutata nonchè proprietaria, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose, nonchè gli oneri condominiali non pagati dall'attuale proprietaria al Condominio stesso, che resteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.



Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

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 16/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso sui luoghi
- ✓ Altri allegati - 2) Richiesta di accesso agli atti al Comune
- ✓ Altri allegati - 3) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5) Doc. urbanistica P.R.G.
- ✓ Altri allegati - 6) Doc. urbanistica PUGC
- ✓ Altri allegati - 7) OMI - Quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - 8) Quotazioni Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione edilizia P.D.C. rilasciata dal Comune
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione edilizia (DIA) rilasciata dal Comune
- ✓ Altri allegati - 11) Doc. condominiale (Regolamento, estratto conto, ecc.)



- ✓ Altri allegati - 12) Doc. edilizia fornita da (Rich. paesaggistica e D.I.A.)
- ✓ Altri allegati - 13) Titoli di provenienza
- ✓ Altri allegati - 14) Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - 15) Ricevute invio perizia creditore precedente
- ✓ Altri allegati - 16) Ricevuta invio perizia debitrice esecutata



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T

Trattasi di un appartamento ad uso abitazione con annesso piccolo terrazzo esclusivo a livello, facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza, costituito da numerose altre unità immobiliari ad uso residenziale. L'accesso pedonale al bene dalla pubblica via, avviene da un vialetto pedonale esterno, lateralmente al fabbricato, il quale conduce ad un'area esterna pavimentata, che serve tutti e tre i corpi scala, tra cui quello in oggetto, distinto con la lettera "C", che conduce al portoncino di ingresso del bene in esame; oppure dalla strada principale in quota, mediante una passerella e relativo corpo ascensore esterno, che conduce fino al livello dell'accesso ai vani scala del fabbricato. L'appartamento attualmente è suddiviso in un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, un disimpegno che serve il bagno privo di finestra e la camera da letto, oltre un terrazzo a livello, delimitato con parapetti in muratura, adiacente il passaggio condominiale, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 11, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Da quanto potuto constatare e verificare sul sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B2" Completamento (Art. 5 delle N.T.A.). Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "A1" (Tessuto edilizio della città di impianto), art. 35 delle N.T.A. Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate. Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonché di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo. Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere. Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1

Trattasi di un posto auto coperto, annesso al bene n°1 facente parte del presente lotto, sito al piano interrato, (catastalmente S1), di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza totalmente ad uso residenziale, composto in totale da n°3 corpi scala. L'accesso al bene, identificato con l'interno 14, avviene da una rampa carrabile posta lateralmente al fabbricato, ove l'accesso al suddetto piano interrato, è delimitato da un cancello scorrevole in metallo, il quale fornisce accesso a tutto il piano interrato, destinato a posti auto, box e cantine, collegato ai piani superiori, per mezzo dei tre corpi scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 175, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto potuto constatare e verificare sul sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B2" Completamento (Art. 5 delle N.T.A.). Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "A1" (Tessuto edilizio della città di impianto), art. 35 delle N.T.A. Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate. Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonché di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo. Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere. Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

Prezzo base d'asta: € 109.288,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.288,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, edificio A, scala C, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 11, Categoria A2	Superficie	63,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, comprendente numerose altre unità immobiliari ad uso abitazione oltre a svariati posti auto e cantine al piano seminterrato (S1), risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Infatti da quanto potuto visionare, le facciate del fabbricato, le rifiniture ornamentali, le gronde, i cornicioni, i parapetti, i muri esterni, nonché le aree esterne pavimentate, ecc. sono in condizioni più che sufficienti per quanto riguarda lo stato di manutenzione, così come internamente per quanto attiene il vano scala visionato, il corpo ascensore, (risultato funzionante al momento dell'accesso) e l'androne di ingresso ove sono ubicati i citofoni e le cassette postali condominiali.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento ad uso abitazione con annesso piccolo terrazzo esclusivo a livello, facente parte di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza, costituito da numerose altre unità immobiliari ad uso residenziale. L'accesso pedonale al bene dalla pubblica via, avviene da un vialetto pedonale esterno, lateralmente al fabbricato, il quale conduce ad un'area esterna pavimentata, che serve tutti e tre i corpi scala, tra cui quello in oggetto, distinto con la lettera "C", che conduce al portoncino di ingresso del bene in esame; oppure dalla strada principale in quota, mediante una passerella e relativo corpo ascensore esterno, che conduce fino al livello dell'accesso ai vani scala del fabbricato. L'appartamento attualmente è suddiviso in un vano soggiorno/pranzo con angolo cottura a vista, un disimpegno che serve il bagno privo di finestra e la camera da letto, oltre un terrazzo a livello, delimitato con parapetti in muratura, adiacente il passaggio condominiale, accessibile sia dal soggiorno che dalla camera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Cavour, 43, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1090, Sub. 175, Categoria C6	Superficie	6,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in oggetto, comprendente numerose altre unità immobiliari ad uso abitazione oltre a svariati posti auto, box e cantine al piano seminterrato (S1), risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Infatti da quanto potuto visionare, le facciate del fabbricato, le rifiniture ornamentali, le gronde, i cornicioni, i parapetti, i muri esterni, nonché le aree esterne pavimentate, ecc. sono in condizioni più che sufficienti per quanto riguarda lo stato di manutenzione, così come internamente per quanto attiene il vano scala visionato, il corpo ascensore, (risultato funzionante al momento dell'accesso) e l'androne di ingresso ove sono ubicati i citofoni e le cassette postali condominiali, così come la rampa che conduce al piano interrato, ove è ubicato il bene in esame.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto coperto, annesso al bene n°1 facente parte del presente lotto, sito al piano interrato, (catastalmente S1), di un fabbricato pluripiano di maggiore consistenza totalmente ad uso		



	residenziale, composto in totale da n°3 corpi scala. L'accesso al bene, identificato con l'interno 14, avviene da una rampa carrabile posta lateralmente al fabbricato, ove l'accesso al suddetto piano interrato, è delimitato da un cancello scorrevole in metallo, il quale fornisce accesso a tutto il piano interrato, destinato a posti auto, box e cantine, collegato ai piani superiori, per mezzo dei tre corpi scala.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

