

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geo
R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
UBICAZIONE EDIFICIO

Ubicazione Appartamento esecutato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
1 di 21

stud
PEC
c.p.c

Dopo aver eseguito Giuramento in data **28/08/2024** il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con
elettri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it,
Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568
mento di rito.

I be

ESSA

enti immobili:

ora (RM) - Via Umberto I, piano PRIMO

L'ap

ZIONE

cucina e bagno.

Il lot

UNICO

ora (RM) - Via Umberto I, piano PRIMO

CO

T. 567

Si at

., comma 2 risulta completa.

TIT

L'im

enti eseguiti:

1)

CONFINI

L'immobile confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto I su due lati, vano scala edificio part. 121,
salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camere/Ingresso	15,00 mq	19,35 mq	1,00	19,35 mq	2,40 m	PRIMO
Camera	14,80 mq	19,05 mq	1,00	19,05 mq	2,40 m	PRIMO
Cucina	5,40 mq	6,95 mq	1,00	6,95 mq	2,40 m	PRIMO
Bagno	2,85 mq	3,65 mq	1,00	3,65 mq	2,40 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	MU	119	2		A4	2	3,5	49,00 mq	112,07 €	PRIMO	

L'unità immobiliare corrisponde esattamente alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato dell'appartamento è ottimo avendo subito nell'ultimo periodo lavori di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta edificato nei primi anni del secolo XX la struttura è stata eseguita in muratura con solai in ferro laterizio, intonaco civile e tinteggiaggiatura, pavimenti in gres ceramico, infissi in legno, impianto elettrico sfilabile.

NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di ROCCA PRIORA Approvato con DGR 633 del 09/02/1982 BURL n. 16 del 10/06/1982 l'area dove è ubicato l'edificio con l'appartamento pignorato risulta inserito nel PERIMETRO URBANO CENTRO STORICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha consultato con attenzione la perizia giurata allegata all'atto di trasferimento tra i venditori (precedenti proprietari) e l'attuale esecutata DI del 16 marzo 2005 dove riporta risultava costruito nei primi anni 1900 e che negli anni

che vanno dal 1930 al 1940 fu erroneamente censito come locale C/1 poichè impropriamente utilizzato come negozio come si evince dalla documentazione. In seguito all'annullamento di tali documenti per errato censimento, fu presentata nel 1980 variazione catastale per cambio di destinazione con attribuzione dell'esatta categoria catastale. e per tale motivi non era necessaria di autorizzazione urbanistica da parte del Comune di Rocca Priora, poichè abitazione antecedente al 1967".

Si è consultato l'elenco delle pratiche giacenti all'Ufficio Tecnico del Comune ma non esiste nessun documento che certifichi il Cambio Destinazione, pertanto la destinazione riportata (A/4) risulta abusiva quindi occorre eseguire "Domanda di Condono Edilizio per il Cambio Destinazione esistente"

STIMA / FORMAZIONE LOTTE

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Umberto I, piano PRIMO

L'appartamento è composto da camera/ingresso, letto, cucina e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 119, Sub. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 79.625,00

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di ROCCA PRIORA (RM) Via Umberto I° n. 28, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile e considerando altresì che il Comune di Rocca Priora è rinomato per zona di villeggiatura, mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ROCCA PRIORA (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G') risulta di € 1.300,00 al mq./ragguagliato, aumentando tale valore per 25% come zona rinomata turistica il prezzo a mq. risulterebbe di € 1.625,00. La vetustà dell'edificio non viene considerata in quanto lavori di manutenzione ordinaria sono avvenuti negli ultimi cinque anni. Valore Arrotondato € 79.500,00 (settanta-novemilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via Umberto I, piano PRIMO	49,00 mq	1.625,00 €/mq	€ 79.625,00	100,00%	€ 79.625,00
Valore di stima:					€ 79.625,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 26/11/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE
1 – Premessa**

Pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **27/06/2024**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2** il **12/08/2024** al **Reg. Gen. n. 46906** e **Reg. Part. n. 34713** la **OLYMPIA SPV s.r.l.** richiede al Tribunale di Velletri **l'espropriazione dell'intera proprietà**

"Bene immobile di piena proprietà con relative pertinenze e frutti sito Comune di ROCCA PRIORA, Via Umberto I°, 28 censito in Catasto Fabbricati al foglio MU, particella 119, subalterno 2, Cat. A/4"

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. Dott. Enrico COLOGNESI ora Dott.ssa Anna Luisa di SERAFINO** l'incarico di effettuare la stima del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **28/08/24** dopo aver prestato giuramento dell'incarico ricevuto mi vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

QUESITO N. 3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 5 *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

QUESITO N. 6 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

QUESITO N. 7 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

QUESITO N. 8 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla*

procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

QUESITO N. 10 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO N. 11 Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

QUESITO N. 12 Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cud dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

QUESITO N. 13 Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

QUESITO N. 14 Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N. 15 Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

QUESITO N. 16 Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

QUESITO N. 17 Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

QUESITO N. 18. Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

QUESITO N. 19 Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto in premessa a cui prestai giuramento di rito ho avuto contatto con **L'Avv. Manuela COMANDINI**, nominata Custode Giudiziario dell'immobile esecutato, la quale ha inviato telegramma all'esecutata per informarla che il **giorno 04/10/2024** si eseguirà sopralluogo all'immobile con la presenza del Custode e del Consulente.

Il giorno del sopralluogo non risultava presente l'esecutata, di comune accordo abbiamo suonato

rilevamento planimetrico e fotografico dell'appartamento.

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze

dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale il bene risulta censito al **COMUNE DI ROCCA PRIORA Via Umberto I° n. 28 (Vedere Relazione Preliminare Allegato 'B')**.

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di ROCCA PRIORA (RM)** ed esattamente;

Intera Proprietà Abitazione sita in **ROCCA PRIORA, con ingresso dalla Via Umberto I° n. 28** ubicata al piano Primo (planimetria catastale Rialzato) composta da camera d'ingresso, letto, cucina e bagno della superficie complessiva di **mq. 49,00**, l'immobile confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA PRIORA Via Umberto Primo n. 28 Piano Primo (catasto), MU (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C'), Part. 119, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 49, superficie escluse aree scoperte mq. 49 Rendita € 112,07 (Vedere**

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	ROCCA PRIORA		Località					
Via Umberto Primo n. 28 Piano Primo								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup.	Sup. scop.	R.D.
MU	119	2	A/4	2	3,50	49	49	€112,07

- Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h=2,40.

- Superficie Lorda Appartamento mq. 49,00

- Superficie ragguagliata mq. 49,00

Proprietà:

diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1).

Dati Catastali: Comune di ROCCA PRIORA MU, part. 119, sub. 2, Via Umberto I° n. 28, piano Primo, Cat. A/4, Cl. 2, vani 3,5, superficie totale mq.49, superficie escluse le aree scoperte mq. 49, R.D. €112,07.

Confinanti: Il complesso confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota Intera Proprietà Abitazione sita in ROCCA PRIORA, con ingresso dalla Via Umberto I° n. 28 ubicata al piano Primo (planimetria catastale Rialzato) composta da camera d'ingresso, letto, cucina e bagno della superficie complessiva di mq. 49,00,

Consistenza: Vani 3,5

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO E LOCALI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO PRIMO				
Camera/Ingresso	15,00	19,35	1,00	19,35
Camera	14,80	19,05	1,00	19,05
Cucina	5,40	6,95	1,00	6,95
Bagno	2,85	3,65	1,00	3,65
TOTALE SUP LORDA			49,00	49,00

3.3 - **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrisponde esattamente all'immobile descritto e quanto riportato sul luogo.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non necessita di eseguire **variazione catastale**, la planimetria dell'unità immobiliare come riportate all'Agenzia del Territorio risulta **CORRISPONDENTE ALLO STATO ATTUALE.**

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il **P.R.G.** del Comune di **ROCCA PRIORA** Approvato con **DGR 633 del 09/02/1982 BURL n. 16 del 10/06/1982** l'area dove è ubicato l'edificio con l'appartamento pignorato risulta inserito nel **PERIMETRO URBANO CENTRO STORICO. (Vedere stralcio PRG Allegato 'E').**

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha consultato con attenzione la **perizia giurata** allegata all'atto di trasferimento tra i

che "l'appartamento in oggetto della presente perizia risultava costruito nei primi anni 1900 e che negli anni che vanno dal 1930 al 1940 fu erroneamente censito come locale C/I poichè impropriamente utilizzato come negozio come si evince dalla documentazione. In seguito all'annullamento di tali documenti per errato censimento, fu presentata nel 1980 variazione catastale per cambio di destinazione con attribuzione dell'esatta categoria catastale. e per tale motivi non era necessaria di autorizzazione urbanistica da parte del Comune di Rocca Priora, poichè abitazione antecedente al 1967".

Si è consultato l'elenco delle pratiche giacenti all'Ufficio Tecnico del Comune ma non esiste nessun documento che certifichi il Cambio Destinazione, pertanto la destinazione riportata (A/4) risulta abusiva quindi occorre eseguire **"Domanda di Condono Edilizio per il Cambio Destinazione esistente"** (Vedere Copia atto Allegato 'F').

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIA UMBERTO I ROCCA PRIORA

- **Struttura** : *Interamente in muratura e C.A. solai in cemento armato*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico*
- **Infissi esterni** : *Legno con vetri doppi*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *Buone*
- **Certificazione energetica** : *MANCANTE (Non esiste libretto della caldaia)*

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera Appartamento sito in ROCCA PRIORA, con ingresso dalla Via Umberto I° n. 28 ubicata al piano Primo (planimetria catastale Rialzato) composta da camera d'ingresso, letto, cucina e bagno della superficie complessiva di mq. 49,00, l'immobile confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via Umberto Primo n. 28 Piano Primo (catasto), MU, Part. 119, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 49, superficie escluse aree scoperte mq. 49 Rendita € 112,07.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.



L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPATO** dalla Sig.ra [REDACTED] (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A')

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Ho risposto al precedente quesito.

3.11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

All'immobile non risulta **NESSUN VINCOLO**

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori

indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **ROCCA PRIORA (RM) Via Umberto I° n. 28**, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile e considerando altresì che il Comune di Rocca Priora è rinomato per zona di villeggiatura, mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di ROCCA PRIORA (RM), simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Non avendo riscontrato elementi per la ricerca della zona ho estrapolato i dati inserendo paese posto nelle vicinanze e la zona di un comune limitrofo, il prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G') risulta di € 1.300,00 al mq./ragguagliato, aumentando tale valore per 25% come zona rinomata turistica il prezzo a mq. risulterebbe di € 1.625,00. **La vetustà dell'edificio non viene considerata in quanto lavori di manutenzione ordinaria sono avvenuti negli ultimi cinque anni.**

SUPERFICIE CONVENZ.		VALORE UNITARIO		VALORE		QUOTA	VALORE ARROTONDATO	
mq.	49,00	€	1.625,00	€	79.625,00	1	€	79.500,00
VALORE ARROTONDATO								79.500,00

FOTO SATELLITARE



FOTO DELLA VIA UMBERTO I



FOTO FACCIATA EDIFICIO



Ingresso appartamento

VANO CUCINA

Porta accesso bagno



VANO INGRESSO/CAMERA



3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per E-mail copia della relazione con gli allegati al proprietario dell'immobile, alla persona che occupa l'appartamento, al custode giudiziario nonchè alla società esecutrice, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **13/12/2024**.

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla

Nell'allegato alla relazione peritale sono state eseguite le rasterizzazioni dei documenti inerenti l'edificio ove insiste l'immobile esecutato compreso foglio planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

LOTTO UNICO

Comune	ROCCA PRIORA
Via e numero civico	Via Umberto I n. 28
Piano	Primo
Confini	Confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri.
Foglio	MU
Particella	119
Subalterno	2
Categoria	A/4
Classe	2
Consistenza	Vani 3,5
Superficie totale	mq. 49
Superficie catastale	mq. 49
Rendita Totale	€ 112,07

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'I'**).

L'immobile non è in possesso del libretto di centrale in quanto non risulta installata la caldaia.

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data **12/08/2024** al **Reg. Gen. n. 46906** e **Reg. Part. n. 34713**

Nel rin
restando a dis

azione, ringraziando la S.V.I.,

I N. 28

Promossa da	
Nei confronti	
G.E.	
Custode Giudiziale	
C.T.U.	69391014
LOTTO	0
Comune di: PRIORA	
Diritti:	
Quota proprietà	
Quota proprietà	Quota

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	X	Capannone		Aree scoperte	
Villino		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Tot.	Sup.	Rendita
MU	119	2	3,5	A/4	2	49	49	112,07

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Sup. Tot.	Sup. Cat.	Rendita
MU	119	2	3,5	A/4	2	49	49	112,07

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda resid.	MQ. 49,00							
Superficie convenzionale	MQ. 49,00							
Anno di Ristrutturazione	A. 2005	Anno di ultima ristrutturazione						2012
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo		centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DA xxx		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento sito in ROCCA PRIORA, con ingresso dalla Via Umberto I° n. 28 ubicata al piano Primo (planimetria catastale Rialzato) composta da camera d'ingresso, letto, cucina e bagno della superficie complessiva di mq. 49,00, l'immobile confina con vicolo distacco part. 117, Via Umberto Primo su due lati, vano scala edificio part. 121, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via Umberto Primo n. 28 Piano Primo (catasto), MU, Part. 119, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale mq. 49, superficie escluse aree scoperte mq. 49 Rendita € 112,07.

PREZZO BASE D'ASTA € 79.500,00

Diconsi Euro settantanovemilacinquecento/00

Velletri 28.11.2024

IL C.T.U

(Geom. Maurizio MORONI)