

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Masi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo.....	13
Provenienze Ventennali	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	16
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riserve e particolarità da segnalare	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 423/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.144,34	25

All'udienza del 17/05/2025, il sottoscritto Geom. Masi Marco, con studio in Viale Giuseppe Mazzini, 13 - 00047 - Marino (RM), email marco.masi59@tiscali.it;marcomasi.mm@alice.it;peritotribunale.marcomasi@gmail.com;marcomasi.geo@gmail.com, PEC marco.masi@geopec.it, Fax 06 9387952, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2025 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 di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo (Coord. Geografiche: 41°45'43.09"N 12°42'24.72"E41°45')
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo (Coord. Geografiche: 41°45'43.09"N 12°42'24.72"E41°45')

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile trattasi di un'abitazione che si articola in un piano terra e primo (soffitta) collegati da una scala interna il piano terra si compone di soggiorno con angolo cottura, un'ingresso e bagno, un portico con altezza di ml.2.80 mentre la soffitta si suddivide in due ambienti adibiti a camere e un bagno con altezza di ml. 2.20 e ml.2,00.

La superficie è di mq.37,70 al p.t. e mq.30,00 al piano primo soffitta.

La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore.

Ottimo panorama.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso è stato effettuato insieme al custode giudiziario l'Avv. Bruna Monaco al momento dell'ingresso all'abitazione era presente il fratello dell'esecutata il **** Omissis **** che ha consentito l'accesso, come da verbale già depositato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

La porzione immobiliare trattasi di un posto auto scoperto della superficie di mq. 12.
La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è pervenuta a Vegliante Carla con atto di compravendita del 21.08.2002 rep. 79331 Notaio in Roma Bissatini Francesca.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'unità immobiliare è pervenuta con atto di compravendita del 21.08.2002 rep. 79331 Notaio in Roma Bissatini Francesca.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile confina con distacco su area condominiale, unità immobiliare sub.9 e terreno part. 145.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile confina con distacco su area condominiale, unità immobiliare sub.9 e terreno part. 145.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,70 m	terra
portico	25,50 mq	25,50 mq	0,35	8,92 mq	2,70 m	terra
Soffitta	38,00 mq	45,00 mq	0,50	22,50 mq	2,20 m	primo

corte esclusiva	195,00 mq	195,00 mq	0,09	17,55 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				93,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il vano esterno adiacente al soggiorno ai fini della valutazione non viene considerato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,35	4,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				4,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 445, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 464,81 Piano T - 1 Graffato 503

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 445, Sub. 2 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 464,81 Piano T - 1 Graffato 503

I titolari reali corrispondono a quelli catastali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	445	2		A2	1	5 vani	99 mq	464,61 €	t-1	503

Corrispondenza catastale

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

L'unità immobiliare è identificata come dalla visura catastale (all.1) e dalla planimetria catastale (all.2), l'immobile è individuato nell'Estratto di Mappa (all.3).
La planimetria catastali corrisponde allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

			Cens.	a	nza	catastal	e			
	12	445	17		C6	1	12	12 mq	20,45 €	terra

Corrispondenza catastale

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

La porzione immobiliare è identificata come da visura catastale (all. 15) e corrisponde alla planimetria catastale (all.16), individuata catastalmente come da estratto di mappa. (all.3).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

A riguardo non esistono contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

A riguardo non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura mentre il rivestimento sulle pareti della cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino.

I pavimenti in parquet e monocottura.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito a struttura mista muratura e cemento con solai in latero cemento, la copertura è a tetto.

Le pareti esterne sono tinteggiate

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'unità immobiliare è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura mentre il rivestimento sulle pareti della cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.).

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino.

I pavimenti in parquet e monocottura.

La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio.

La luminosità ed il soleggiamento sono buoni.

L'edificio è stato costruito a struttura mista muratura e cemento con solai in latero cemento, la copertura è a tetto.

La tinteggiatura esterna nella parte inferiore delle pareti per un'altezza di cm.40/50 non risulta completata.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con spazio comune destinato a parcheggio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale con spazio comune destinato a parcheggio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Nel lotto di terreno non risultano servitù, tranne l'area stessa che è a servizio del compendio immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Nel lotto di terreno no risultano servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

La costruzione è esposta a sud, la struttura è in in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento, la copertura è tetto realizzata in latero cemento, le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura.

La struttura portante e di fondazione è stata realizzata in cemento armato ai sensi della Legge n.66/74, le tamponature con muratura in mattoni forati munita di intercapedine riempita di materiale termoassorbente.

La copertura a tetto è impermeabilizzata con guaina e manto di tegole tipo olandese, gli intonaci esterni sono stati realizzati con malta pozzolanica e colla cementizia rifinita a alla pezza, la tinteggiatura delle pareti esterne è stata realizzata con tinta acrilica emulsionata, gli infissi in legno con vetro atermico e la ringhiera in ferro.

L'unità è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico con allaccio alla fognatura, inoltre è comprensivo di un giardino esclusivo e area condominiale.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

La costruzione è esposta a sud, la struttura è in in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento, la copertura è piana a terrazzo realizzata in latero cemento, le pareti esterne sono intonacate con tinteggiatura.

La pavimentazione è in monocottura, gli infissi in p.v.c. con persiane in ferro è comprensivo dell'impianto elettrico, idrico e termico.

Inoltre è comprensivo di un giardino esclusivo e area condominiale.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile risulta libero

L'abitazione è attualmente occupata dal fratello dell'esecutata il **** Omissis ****, come ospite dichiarato dallo stesso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile risulta libero

L'abitazione è attualmente occupata dal fratello dell'esecutata il sig. Emiliano Vegliante come ospite dichiarato dallo stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1982	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SOCCORSI	27/05/1982	17723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	14/06/1982	25732	1/A
Dal 27/05/1982 al 07/07/2000	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SOCCORSI	07/07/2000	17723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	14/06/1982	25732	1/A

Dal 07/07/2000 al 21/08/2002	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARUSO ANTONIO	07/07/2000	16373	2404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/07/2000	19179	
		Registrazione			
Dal 07/07/2000	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissatini Francesca	07/07/2000	79331	11940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/08/2002	19179	26833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1982	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO SOCCORSI	27/05/1982	17723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	14/06/1982	25732	1/A
Dal 27/05/1982 al 07/07/2000	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PAOLO SOCCORSI	07/07/2000	17723	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Roma	14/06/1982	25732	1/A
		VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARUSO ANTONIO	07/07/2000	16373	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/07/2000	19179	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bissatini Francesca	07/07/2000	79331	11940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/08/2002	19179	26833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 16/11/2010
Reg. gen. 88988 - Reg. part. 17000
Quota: 1/1
Importo: € 418.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 21/10/2024
Reg. gen. 56154 - Reg. part. 41007
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 16/11/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 16/11/2010
Reg. gen. 88988 - Reg. part. 17000
Quota: 1/1
Importo: € 418.000,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 21/10/2024
Reg. gen. 56154 - Reg. part. 41007
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Il terreno su cui si eleva l'edificio in base al Variante di Piano Regolatore adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 ricade in Zona B4 DI COMPLETAMENTO con indice di edificabilità 0,40 - altezza massima di ml.7,50 , distanze dai confini ml.5,00 e dalle costruzioni contigue di ml.10,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Il terreno su cui si eleva l'edificio in base al Variante di Piano Regolatore adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 ricade in Zona B4 DI COMPLETAMENTO con indice di edificabilità 0,40 - altezza massima di ml.7,50 , distanze dai confini ml.5,00 e dalle costruzioni contigue di ml.10,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio esafamiliare è stato costruito con Concessione Edilizia n. 66 del 27.07.2000 (all.4) e progetto allegato (all.5) ,l'inizio dei lavori è stato comunicato in data 27.09.2000 prot. 17869 (all.6) e fine lavori in data 31.05.2002 prot. 10507 (all.6).

Il Certificato di Collaudo Statico con prot. 17080 del 18.05.2001 (all.7) e Autorizzazione allo Scarico prot.12727 del 26.06.2001 (all.8).

Determinazione n. 758 del 25.2.2000 della Regione Lazio (all. 9), Certificato di Abitabilità prot. n. 12722/2002 del 09.07.2002 rilasciata dal Comune di Rocca di Papa (all. 10), Autorizzazione Antisismica prot.5045, posiz. 17080 del 14.07.2000 (all.11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione corrisponde in parte al progetto approvato tranne:

al piano terra non risulta realizzata una parete divisoria nel soggiorno, il divisorio della cucina, la realizzazione

di un vano esterno in adiacenza al soggiorno di mq. 16,00 e altezza 2,70.

Nella soffitta sovrastante la realizzazione di due divisori in muratura e di un bagno, lungo la falda del tetto sovrastante l'unità sono presenti due abbaini anziché uno.

Tale difformità potrà essere sanata presentando una doppia conformità ai sensi della legge n.105/24 - art.36 e 36bis L.380.

Dichiarazione Conformità VB ELETTRICI IMPIANTI di Bramati Vittorio del 12.06.2002 (all.12) Dichiarazione TERMOIDRAULICA di Pucci Gianfranco del 03.06.2002 (all.13).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi è corrispondente al progetto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20/A., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'area antistante l'edificio distinta al foglio 12 particella 61 di mq. 1.540 è vincolata con atto d'obbligo repertorio n.16374 raccolta n.2405 del 07.07.2000 a servizio della costruzione. (all.).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI ROCCA PRIORA N.20., INTERNO 2, PIANO TERRA - PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano vincoli tranne l'area a parcheggio comune antistante.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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 di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo

L'immobile trattasi di un'abitazione che si articola in un piano terra e primo (soffitta) collegati da una scala interna il piano terra si compone di soggiorno con angolo cottura, un'ingresso e bagno, un portico con altezza di ml.2.80 mentre la soffitta si suddivide in due ambienti adibiti a camere e un bagno con altezza di ml. 2.20 e ml.2,00. La superficie è di mq.37,70 al p.t. e mq.30,00 al piano primo soffitta. La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore. Ottimo panorama.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 503

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

Valore di stima del bene: € 134.288,00

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi ottima, è in zona semiperiferica collegata con la strada comunale via Rinascimento e con la strada statale via Nettunense è ubicato vicino alla stazione ferroviaria è sufficiente la disponibilità di spazio esterno, in termine di aree situate nelle vicinanze per il parcheggio delle autovetture che è previsto in limitata dimensione all'entrata al lotto, oltre un parcheggio privato.

Per ciò che concerne le caratteristiche tecnologiche, esse fanno riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, alla sua dotazione impiantistica ed al grado delle finiture.

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato dell'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1150,00/mq. e max € 1700,00/mq.

Nell'abitazione al piano terra rispetto al progetto autorizzato è stato eliminata un tramezzo divisorio e due piccole pareti della cucina realizzando di conseguenza un angolo cottura, altresì sono stati realizzati un piccolo vano esterno per la collocazione della caldaia e un vano esterno in adiacenza e collegato all'abitazione per esso risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/2003

a nome di Vegliante Carla, Pratica edilizia n. 144/2003 del 03.12.2004 di cui si è in attesa della copia. La copertura del tetto è comprensiva di due abbaini su ogni falda del tetto sovrastante le unità immobiliari che potrà essere sanato con la doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del dpr 380/01 e l'adiacente piccolo locale caldaia con accesso esterno.

A 3.01.2.a.

Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita con martello demolitore ed a qualsiasi altezza o profondità, con obbligo del taglio secondo linee stabilite, segnalazioni diurne e notturne e l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi e a condutture pubbliche e private (fogne, gas, acqua, elettricità, telecomunicazioni, ecc.), compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura in mattoni pieni muratura in pietrame locale o con ricorsi a mattoni: mc. 42 x € 157,23/mc = MC 6.603,66

Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici oa mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

A 3.03.5.a compreso il carico a mano ton € 36,66 x 7 = € 256,24

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo

La porzione immobiliare trattasi di un posto auto scoperto della superficie di mq. 12. La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 17, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 5.460,00

alutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi ottima, è in zona semiperiferica collegata con la strada comunale

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima dell'abitazione è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un

coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato dell'attuale mercato immobiliare e stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 650,00/mq. e max € 900,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo	93,97 mq	1.400,00 €/mq	€ 134.288,00	100,00%	€ 134.288,00
Bene N° 2 - Posto auto Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo	4,20 mq	1.300,00 €/mq	€ 5.460,00	100,00%	€ 5.460,00
Valore di stima:					€ 139.748,00

Valore di stima: € 139.748,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la realizzazione del vano esterno e piccolo caldaia	8000,00	€
Demolizione del vano adibito a camera al p.t.	6603,66	€
Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati	3000,00	€

Valore finale di stima: € 122.144,34

Il criterio di stima adottato e l'aspetto economico sotto di cui è stato riguardato il bene oggetto di stima, è quello del più probabile valore di mercato.

La stima della cantina è stata sviluppata, in conformità a un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Valutazione.

Per ciò che riguarda le caratteristiche posizionali estrinseche (che sono quelle che maggiormente determinano

il diverso apprezzamento del mercato), esse si sostanziano nella qualificazione infrastrutturale ed in quella ambientale.

Per quanto attiene alla prima, essa è da considerarsi buona, è nella zona semiperiferica e collegata con la strada comunale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare; inoltre sarà considerato un coefficiente di deprezzamento in percentuale del periodo considerato, sull'attuale mercato immobiliare, stato dei luoghi, la sua ubicazione, conservazione, esposizione e destinazione.

(Il valore al metro quadrato per beni simili da stimare, considerando anche i valori o.m.i. va da un minimo di € 1.150,00/mq. e max € 1.700,00/mq. in base al suo attuale stato di conservazione e tipologia).

Il valore è stato ridotto per un importo di € 17.603,66 per le difformità riscontrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala con riserva di integrare che la richiesta di accesso agli atti per la documentazione è stata presentata in data 29.05.2025 e successivamente. Alla data odierna si è in attesa della documentazione relativa alla pratica edilizia n.144/2003 del 03.12.2004 relativa al condono edilizio n.326/04 presentata a nome di Vegliante Carla di cui si è in attesa della documentazione in copia.

Nella copia del progetto approvato con concessione edilizia è riportato il parere della commissione edilizia ma non la firma del responsabile tecnico.

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.

Marino, li 10/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Masi Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - abitazione (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/08/2025)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa (Aggiornamento al 28/05/2025)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - comunicazione inizio lavori (Aggiornamento al 09/07/2025)

- ✓ N° 6 Altri allegati - comunicazione fine lavori (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - collaudo statico (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - autorizzazione allo scarico (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - determinazione comunale delega regione (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - autorizzazione antisismica genio civile (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - dichiarazione conformità impianto elettrico (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - dichiarazione conformità impianto termico e impianto idrico (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - posto auto (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - posto auto (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 16 Foto (Aggiornamento al 17/07/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - ricevute di invio della ctu alle parti (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - ricevuta della ctu alla parte (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - documentazione fotografica (Aggiornamento al 17/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo

L'immobile trattasi di un'abitazione che si articola in un piano terra e primo (soffitta) collegati da una scala interna il piano terra si compone di soggiorno con angolo cottura, un'ingresso e bagno, un portico con altezza di ml.2.80 mentre la soffitta si suddivide in due ambienti adibiti a camere e un bagno con altezza di ml. 2.20 e ml.2,00. La superficie è di mq.37,70 al p.t. e mq.30,00 al piano primo soffitta. La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore. Ottimo panorama.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 503

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui si eleva l'edificio in base al Variante di Piano Regolatore adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 ricade in Zona B4 DI COMPLETAMENTO con indice di edificabilità 0,40 - altezza massima di ml.7,50 , distanze dai confini ml.5,00 e dalle costruzioni contigue di ml.10,00.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo

La porzione immobiliare trattasi di un posto auto scoperto della superficie di mq. 12. La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 17, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il terreno su cui si eleva l'edificio in base al Variante di Piano Regolatore adottato con delibera commissariale n. 639 del 2.8.1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27.4.1976 ricade in Zona B4 DI COMPLETAMENTO con indice di edificabilità 0,40 - altezza massima di ml.7,50 , distanze dai confini ml.5,00 e dalle costruzioni contigue di ml.10,00.

Prezzo base d'asta: € 122.144,34

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 423/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.144,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20/A., interno 2, piano terra - primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 2, Categoria A2, Graffato 503	Superficie	93,97 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura mentre il rivestimento sulle pareti della cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino. I pavimenti in parquet e monocottura. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito a struttura mista muratura e cemento con solai in latero cemento, la copertura è a tetto. Le pareti esterne sono tinteggiate		
Descrizione:	L'immobile trattasi di un'abitazione che si articola in un piano terra e primo (soffitta) collegati da una scala interna il piano terra si compone di soggiorno con angolo cottura, un'ingresso e bagno, un portico con altezza di ml.2.80 mentre la soffitta si suddivide in due ambienti adibiti a camere e un bagno con altezza di ml. 2.20 e ml.2,00. La superficie è di mq.37,70 al p.t. e mq.30,00 al piano primo soffitta. La presenza di parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore. Ottimo panorama.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Rocca Priora n.20., interno 2, piano terra - primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 445, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	4,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, i pavimenti sono in monocottura mentre il rivestimento sulle pareti della cucina e del bagno con piastrelle in ceramica, nel quale sono installati ordinari apparecchi igienici sanitari (vasca da bagno, lavabo, bidet e w.c.). Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, gli infissi interni in legno mentre quelli esterni in pvc con persiane, in buono stato d'uso; le soglie delle finestre sono in travertino. I pavimenti in parquet e monocottura. La dotazione impiantistica è costituita dall'impianto idrico-sanitario, dall'impianto elettrico, dall'impianto citofonico, dall'impianto televisivo e dall'impianto termico, che è del tipo autonomo con elementi terminali in acciaio. La luminosità ed il soleggiamento sono buoni. L'edificio è stato costruito a struttura mista muratura e cemento con solai in latero cemento, la copertura è a tetto. La tinteggiatura esterna nella parte inferiore delle pareti per un'altezza di cm.40/50 non risulta completata.		
Descrizione:	La porzione immobiliare trattasi di un posto auto scoperto della superficie di mq. 12. La presenza di		

	parcheggi all'interno del lotto garantisce una maggiore funzionalità e valore.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

