

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 430/2023 del R.G.E.



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Parti Comuni	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	5
Vincoli od oneri condominiali	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 430/2023 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9



INCARICO

All'udienza del 22/02/2024, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DI MONTE CAVO,57, piano P.P.

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA ALLA VIA DI MONTE CAVO,57 COSTITUITO DA INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 36,00-

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 MONTE CAVO,57, piano P.P.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

TITOLARI DELL'IMMOBILE LE DUE PARTI ESECUTATE-



CONFINI

A CONFINE CON DISTACCO DALLA VIA DI MONTE CAVO PER DUE LATI E SOTTOSTANTY PROPRIETA' TRINCA SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	38,00 mq	1	36,00 mq	3,00 m	PP
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	115	501		A4	2	2,5	36 mq	94,25 €	PP	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-



PARTI COMUNI



E' COMUNE AD ALTRO APPARTAMENTO LIMITROFO IL VANO SCALA ESTERNO ED IL BALLATOIO DI ACCESSO-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SUSSISTONO SERVITU' E/O GRAVAMI--

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

COSTRUZIONE DELLO STABILE ESEGUITA CON MURATURA VERTICALE PORTANTE CON PIETRAME ALLA ROMANA-

STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

DA ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO PRESSO IL L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA NON SI E' AVUTO TRACCIA DELLA PRATICA EDILIZIA INERENTE TALE IMMOBILE MA SI PUO' RIFERIRE CHE LA SUA COSTRUZIONE E' ANTECEDENTE AL PRIMO SETTEMBRE 1967 COSI' COME SI EVINCE DALL'ART. 5 DELL'ATTO NOTARILE DI ACQUISTO EFFETTUATO DALLE PARTI ESECUTATE E CHE SI PONE IN ALLEGATO- A TAL PROPOSITO SI PRECISA CHE PER LA STESAURA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA E' STATA EFFETTUATA DENUNCIA DSI ACCATASTAMENTO IN DATA 05 OTTOBRE 2006 E L'ATTO PUBBLICO EFFETTUATO IN DATA SEI NOVEMBRE 2006 : EVIDENTEMENTE DETTO IMMOBILE NON ERA NEMMENO DENUNCIATO PER L'ACCATASTAMENTO-

DOPO L'ACQUISTO PARTE ESECUTATA HA PROVVEDUTO AD ALTERARE LA DISTRIBUZIONE INTERNA DI TUTTI GLI AMBIENTI IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E TANTOMENO HA PROVVEDUTO AD INOLTARE VARIAZIONE CATASTALE PER DISTRIBUZIONE INTERNA-
ALLO STATO ATTUALE - PERTANTO- DETTO APPARTAMENTO PRESENTA ABUSO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI AMBIENTI NON SANATO E NON SANABILE SI' CHE SE NE TERRA' CONTO AI FINI ESTIMATIVI DELLO STESSO IMMOBILE--

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

SUSSISTE DIFFORMITA' TRA LA SCHEDA DI ACCATASTAMENTO E LO STATO ATTUALE COSI' COME MEGLIO INDICATO NEGLI ALLEGATI-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 DI MONTE CAVO,57, piano P.P. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA ALLA VIA DI MONTE CAVO,57 COSTITUITO DA INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 36,00- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 115, Sub. 501, Categoria A4Valore di stima del bene: € 61.200,00
STIMA SINTETICO-COMPARATIVA -
GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ASCENDONO AD €.11.200,00 SI' CHE SI AVRA' UN PREZZO BASE D'ASTA PARI AD €. 50.000,00--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - VIA DI MONTE CAVO,57, piano P.P.	36,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.200,00
Valore di stima:					€ 61.200,00



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 14/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DI MONTE CAVO,57, piano P.P. APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA ALLA VIA DI MONTE CAVO,57 COSTITUITO DA INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 36,00- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 115, Sub. 501, Categoria A4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 430/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - VIA DI MONTE CAVO,57, piano P.P.		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 115, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA ALLA VIA DI MONTE CAVO,57 COSTITUITO DA INGRESSO NEL VANO SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO E BAGNO PER UNA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 36,00-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA-		

