

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Iacoacci Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 494/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 494/2015 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



All'udienza del 09/02/2016, il sottoscritto Arch. Iacoacci Giancarlo, con studio in Via Nettunense, 246 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ufficio@studioiacoacci.it, PEC giancarlo.iacoacci@pec.archrm.it, Tel. 06 9341001, Fax 06 9341812, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1

Appartamento sito al piano primo di un piccolo fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del sig. **** Omissis ****.

L'area dove è sito l'immobile risulta essere ad uso residenziale ed agricolo.

L'accesso avviene tramite una piccola via privata che parte direttamente dalla Via Tuscolana.

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

E' stato richiesto l'accesso forzoso ma, al momento dell'accesso, la proprietà ha consentito i rilievi necessari all'espletamento della C.T.U.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI



L'IMMOBILE CONFINA A SUD CON PROPRIETA'**** Omissis ****, AD OVEST CON PROPRIETA'**** Omissis ****, A NORD CON PRORPRIETA'**** Omissis ****, AD EST CON PROPRIETA'**** Omissis ****, SALVO SE ALTRI.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,48 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,80 m	1
Balcone scoperto	9,75 mq	9,75 mq	0,25	2,44 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA E' SITO IN UNA ZONA RESIDENZIALE POSTO DIRETTAMENTE SU VIA TUSCOLANA AI PIEDI DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI ROCCA PRIORA

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2000 al 12/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1025, Sub. 501-502 Categoria A7 Cl.1, Cons. 7 Rendita € 849,57 Piano T+1 Graffato 651
Dal 12/05/2005 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 1
Dal 22/07/2005 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 Rendita € 485,47 Piano 1
Dal 28/04/2010 al 03/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505 Categoria A7 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 100 Rendita € 485,47 Piano 1
Dal 03/10/2016 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505 Categoria A7

Cl.1, Cons. 5,5
Superficie catastale 102
Rendita € 667,52
Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1025	505		A7	1	5.5		667,52	1	

Corrispondenza catastale

A SEGUITO DI UN ATTENTO ESAME DEGLI ATTI E DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO SI E' RICONTRATA LA NON CONFORMITA' TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI. PERTANTO, IL SOTTOSCRITTO HA PROVVEDUTO ALLA REDAZIONE DI PRATICA DO.C.FA. PER LA MODIFICA DELLE TRAMEZZATURE INTERNE REALIZZATE PRESSO L'UNITA' IMMOBILIARE.

NESSUNA NOTA DA SEGNALARE.

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE ABITATO DAL SIGNOR **** Omissis ****, DAL CONIUGE E DAL FIGLIO.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN UNO STATO CONSERVATIVO PESSIMO, NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE TOTALE.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE RISULTA AVERE UNA CORTE COMUNE CON L'UNITA'CENSITA AL FOGLIO 21 PARTICELLA 1025 SUBALTERNO 504.

LA CORTE COMUNE E' CENSITA AL FOGLIO 21 PARTCELLA 1025 SUBALTERNO 503 (BENE COMUNE NON CENSIBILE).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SONO PRESENTI SERVITU', CENSI E LIVELLI GRAVANTI SUL BENE PIGNORATO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN UNO STATO CONSERVATIVO PESSIMO, NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE TOTALE.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA DI PIETRAMME, CON SOLAI INTERPIANO IN LATERO CEMENTO E COPERTURA A TETTO, DOPPIA FALDA, IN LEGNO E TEGOLE PORTOGHESI.

GLI INFISSI ESTERNI SONO IN PVC FINITO LEGNO, SOSTITUITI DI RECENTE, MENTRE QUELLI INTERNI SONO IN LEGNO, IN PESSIMO DI STATO DI CONSERVAZIONE.

I PAVIMENTI SONO IN CERAMICA CM 30 X 30, SIA NEL BAGNO CHE NELLA CUCINA NON SONO PRESENTI I RIVESTIMENTI.

GLI INTONACI ESTERNI SONO COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE, COSI' COME QUELLI INTERNI, I QUALI PRESENTANO SEGNI DI INFILTRAZIONE, DI UMIDITA' E DI CONDENSA.

L'IMPIANTO ELETTRICO NON E' A NORMA, QUASI COMPLETAMENTE A VISTA E NON CANALIZZATO.

L'IMPIANTO TERMICO NON E' A NORMA E NON E' FUNZIONANTE.

L'IMPIANTO DI ALLARME NON E' PRESENTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/1973 al 19/04/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Aurelio CINQUE	15/10/1973	450310	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/11/1973	31556	26712
Dal 19/04/2003 al	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			



22/07/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2	07/01/2004	15	375	
Dal 22/07/2005 al 28/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Antonio CARELLA	22/07/2005	159631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/07/2005	51560	29707
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Antonio GAZZANTI PUGLIESE	28/04/2010	63076	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/04/2010	27300	15707
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Concessione di Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 30/04/2010
Reg. gen. 27301 - Reg. part. 6332
Importo: € 220.000,00

Trascrizioni**• Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 14/09/2015

Reg. gen. 35998 - Reg. part. 25823

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'AREA OVE E' SITO IL FABBRICATO RICADE IN ZONA "G" - SOTTOZONA "G2" (PARCO PRIVATO) DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ROCCA PRIORA, NORMATA DALL'ART. 8 DELLE NORME TECNICHE.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

IL FABBRICATO E' STATO COSTRUITO CON LICENZA EDILIZIA N. 113 DEL 21/11/1970 ED E' STATO RILASCIATO IL PARERE FAVOREVOLE DALLA SOPRINTENDENZA DEI MONUMENTI DEL LAZIO CON NOTA N. 19401 DEL 02/07/1970.

PER L'IMMOBILE E' STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 326/2003 IN DATA 11/06/2004 PRATICA N. 250/04, PER L'AUMENTO DI SUPERFICIE RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO. ALL'ATTUALITA' DETTA PRATICA DI CONDONO NON E' PROCEDIBILE.

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.

NON ESISTE CORRISPONDENZA TRA LO STATO DEI LUOGHI ED IL PROGETTO ALLEGATO ALLA LICENZA DI COSTRUZIONE N. 113 DEL 21/11/1970, AVENDO REALIZZATO UN AUMENTO DI SUPERFICIE IN ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI NON RISULTANO ESSERE PRESENTI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1

Appartamento sito al piano primo di un piccolo fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del sig. **** Omissis ****. L'area dove è sito l'immobile risulta essere ad uso residenziale ed agricolo. L'accesso avviene tramite una piccola via privata che parte direttamente dalla Via Tuscolana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.440,00
IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO SINTETICO COMPARATIVO, BASATO SULLA RICERCA DI MERCATO DI IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE ED OGGETTO DI RECENTI ATTI DI COMPRAVENDITA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1	101,44 mq	1.000,00 €/mq	€ 101.440,00	100,00	€ 101.440,00
Valore di stima:					€ 101.440,00

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.

Albano Laziale, li 24/10/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Iacoacci Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Dichiarazione resa dall'esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Raccomandata comunicazione data accesso
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VCA storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Variazione catastale Do.C.Fa.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Licenza Edilizia n. 113 del 21/02/1970
- ✓ N° 10 Altri allegati - Domanda di Condono Edilizio L. 326/03
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla Domanda di Condono Edilizio L. 326/03
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- ✓ N° 13 Altri allegati - Trasmissione C.T.U. al Creditore Procedente
- ✓ N° 14 Altri allegati - Trasmissione C.T.U. all'Esecutato

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1

Appartamento sito al piano primo di un piccolo fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del sig. **** Omissis ****. L'area dove è sito l'immobile risulta essere ad uso residenziale ed agricolo. L'accesso avviene tramite una piccola via privata che parte direttamente dalla Via Tuscolana.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'AREA OVE E' SITO IL FABBRICATO RICADE IN ZONA "G" - SOTTOZONA "G2" (PARCO PRIVATO) DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI ROCCA PRIORA, NORMATA DALL'ART. 8 DELLE NORME TECNICHE.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 494/2015 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28.800, edificio U, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1025, Sub. 505, Categoria A7	Superficie	101,44 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE RISULTA ESSERE IN UNO STATO CONSERVATIVO PESSIMO, NECESSITA DI UNA RISTRUTTURAZIONE TOTALE.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano primo di un piccolo fabbricato ad uso residenziale, di proprietà del sig. **** Omissis ****. L'area dove è sito l'immobile risulta essere ad uso residenziale ed agricolo. L'accesso avviene tramite una piccola via privata che parte direttamente dalla Via Tuscolana.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

