

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ponzo Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.

promossa da

*** *Omissis* ***



contro

*** *Omissis* ***



SOMMARIO

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.....	4
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2016 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 30/06/2016, il sottoscritto Ponzo Giulio, con studio in C.so Matteotti, 81 - 00041 - Albano Laziale (RM), email ponzogiulio@gmail.com, PEC giulioponzo@pec.it, Tel. 06 9325805, Fax 06 9325805, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour n. 45, piano Terra.

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** disposto su unico livello al piano terra di una palazzina residenziale, con accesso esclusivamente pedonale dalla strada principale.

Attualmente l'appartamento è composto da ampio ingresso con scala di collegamento per il piano superiore, salone con camino, salotto, cucina, studio.

L'immobile si trova in prossimità del centro storico del paese.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour n. 45, piano Terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si allega relazione preliminare alle operazioni di vendita del Notaio Dr. Edmondo Maria Capecelatro di Velletri, nominato dal G.E. all'esame documentale.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina con il viale comune di accesso, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, **** Omissis ****, salvo se altri o loro aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in prossimità del centro storico, sociale e commerciale del paese.

La zona è raggiunta dai principali servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 15/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 22 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10,5 Rendita € 2.049,82 Piano T/1
Dal 15/12/1988 al 17/09/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 22, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 568,10 Piano T
Dal 17/09/1993 al 25/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 22, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 568,10
Dal 25/01/1996 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 22, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 568,10

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
	10	22	1		A7	2	5,5		568,1	Terra	

Corrispondenza catastale

A seguito della ricerca effettuata presso il NCEU non risultano depositate planimetrie relative all'immobile pignorato.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

Si allega relazione preliminare alle operazioni di vendita del Notaio Dr. Edmondo Maria Capecelatro di Velletri, nominato dal G.E. all'esame documentale.

PATTI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato.

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buone condizioni e da notizie fornite dall'esecutato è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '90.

Va considerato che attualmente il bene è collegato tramite scala interna con l'appartamento al piano primo (non rientra nel pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare in oggetto), a seguito della concessione edilizia n. 4 del 1997 (ampliamento e riunificazione). L'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione della scala interna con conseguente chiusura del solaio, al rifacimento delle pavimentazioni nelle aree oggetto di intervento, alla creazione di almeno una camera da letto di un bagno e di una scala esterna per permettere l'accesso agli utilizzatori dei piani superiori; il tutto con l'obbligo di richiedere i permessi ed i pareri agli Enti preposti alle autorizzazione e di provvedere al successivo accatastamento del bene.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità all'infuori della corte circostante e del viale di accesso da Via Cavour condiviso con le altre abitazioni che hanno accesso dallo stesso viale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Strutture portanti verticali: muratura mista a calcestruzzo;
- Solai: in laterizio e calcestruzzo;
- Copertura: tetto a falde ricoperto con tegole;
- Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato;
- Pareti interni: intonaco civile e tinteggiatura con semilavabile e stucchi;
- Pavimentazioni: marmo;
- Infissi esterni: persiane in legno;
- Infissi interni: finestre in legno vetro camera e porte in legno tamburato;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- Impianto idrico: sottotraccia;
- Impianto termico: sottotraccia autonomo;
- Altri impianti: citofonico, televisivo, telefonico;

L'appartamento ha una altezza utile interna di mt. 3,20.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il giorno 04 Gennaio 2017, data dell'accesso, l'immobile pignorato risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1993 al 25/01/1996	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto Bellagamba	17/09/1993	66513	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	01/10/1993		23995
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/01/1996 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teseo Sirolli Mendaro	25/01/1996	429811	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	05/02/1996	2551	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/1996 al 17/02/2016	**** Omissis ****	Atto di rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Teseo Sirolli Mendaro	19/06/1996	437838	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	27/06/1996		13466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di rettifica del Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 437838 del 19/06/1996 precisa che quanto trasferito (immobile oggetto di pignoramento), con il rogito dello stesso notaio del 25/01/1996 Rep. 429811, comprendeva anche l'annessa area distinta al Catasto Terreni del Comune di Rocca di Papa al Foglio 10. P.lla 25, che comunque risulta escluso dalla procedura esecutiva in oggetto perchè non compreso nel pignoramento.

Si allega relazione preliminare alle operazioni di vendita del Notaio Dr. Edmondo Maria Capecelatro di Velletri, nominato dal G.E. all'esame documentale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 05/06/2015

Reg. gen. 22171 - Reg. part. 3481

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 28/03/2007

N° repertorio: 120

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Roma 2 il 20/05/1999

Reg. gen. 16556 - Reg. part. 10785

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il fondo Patrimoniale è stato costituito con rogito del Notaio Davide Reposo di Roma in data 05 Maggio 1999 repertorio 19604, essendo stato trascritto prima della trascrizione del pignoramento e dell'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito, è assolutamente necessario verificare, prima che sia disposta la vendita, l'inopponibilità di tale fondo patrimoniale alla procedura esecutiva in oggetto.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 17/02/2016

Reg. gen. 6790 - Reg. part. 4607

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente il Comune di Rocca di Papa ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento: n. 31 del 12 novembre 1988, per frazionamento dell'immobile ed eliminazione della scala di collegamento con il piano primo e la n. 4 del 28 Gennaio 1997 per lavori di ampliamento e parziale demolizione e ricostruzione con conseguente riunificazione dell'immobile con il resto del fabbricato.

Va considerato che attualmente il bene è collegato tramite scala interna con l'appartamento al piano primo (non rientra nel pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare in oggetto). L'aggiudicatario dovrà provvedere a demolire la scala interna con conseguente chiusura del solaio, al rifacimento delle pavimentazioni nelle aree oggetto di intervento, alla creazione di almeno una camera da letto di un bagno e di una scala esterna per permettere l'accesso agli utilizzatori dei piani superiori; il tutto con l'obbligo di richiedere i permessi ed i pareri agli Enti preposti alle autorizzazione e di provvedere al successivo accatastamento del bene.

L'immobile fa parte di un fabbricato che non presenta possibilità di ulteriore aumenti di volumetria.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente il Comune di Rocca di Papa ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento: n. 31 del 12 novembre 1988, per frazionamento dell'immobile ed eliminazione della scala di collegamento con il piano primo e la n. 4 del 28 Gennaio 1997 per lavori di ampliamento e parziale demolizione e ricostruzione con conseguente riunificazione dell'immobile con il resto del fabbricato.

A seguito della ricerca effettuata presso il NCEU non risultano depositate planimetrie relative all'immobile pignorato.

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.

Attualmente lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è mai stato costituito il condominio e non sono previsti 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 Cavour n. 45, piano Terra. Trattasi di appartamento adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** disposto su unico livello al piano terra di una palazzina residenziale, con accesso esclusivamente pedonale dalla strada principale. Attualmente l'appartamento è composto da ampio ingresso con scala di collegamento per il piano superiore, salone con camino, salotto, cucina, studio. L'immobile si trova in prossimità del centro storico del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 22, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 280.000,00 Il criterio di valutazione ritenuto idoneo da adottare per la stima dell'immobile oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili similari compravenduti nella

zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero: agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, gli Studi Tecnici e Studi Notarili, e consultando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo abitativo con posizione urbanistica centrale rispetto all'agglomerato urbano di Rocca di Papa in contesto di natura residenziale. In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione (riassunto in una superficie convenzionale che considera il rapporto ed unità con corpi e spazi accessori) indicato in Mq. 140. Va considerato inoltre che attualmente il bene è collegato tramite scala interna con l'appartamento al piano primo (non rientra nel pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare in oggetto), a seguito della concessione edilizia n. 4 del 1997 (ampliamento e riunificazione). L'aggiudicatario quindi dovrà provvedere a demolire la scala interna con conseguente chiusura del solaio, al rifacimento delle pavimentazioni nelle aree oggetto di intervento, alla creazione di almeno una camera da letto di un bagno e di una scala esterna per permettere l'accesso agli utilizzatori dei piani superiori; il tutto con l'obbligo di richiedere i permessi ed i pareri agli Enti preposti alla autorizzazione e di provvedere al successivo accatastamento del bene. Si può ipotizzare una cifra di spesa di circa 70.000 Euro pari al 25% del valore di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Cavour n. 45, piano Terra.	140,00mq	2.000,00 €/mq	€ 280.000,00	100,00	€ 280.000,00
Valore di stima:					€ 280.000,00

Valore di stima: € 280.000,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 210.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 31/01/2017

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Atto di provenienza - Rettifica dell'atto di acquisto
- ✓ Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ Visure e schede catastali - Vca storica sub. 1
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Relazione notarile preliminare
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione n. 25/88 e n. 4/97
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Omi
- ✓ Altri allegati - Perizia Privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Cavour n. 45, piano Terra. Trattasi di appartamento adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** disposto su unico livello al piano terra di una palazzina residenziale, con accesso esclusivamente pedonale dalla strada principale. Attualmente l'appartamento è composto da ampio ingresso con scala di collegamento per il piano superiore, salone con camino, salotto, cucina, studio. L'immobile si trova in prossimità del centro storico del paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 22, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui l'appartamento è parte è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967. Successivamente il Comune di Rocca di Papa ha rilasciato le seguenti concessioni edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento: n. 31 del 12 novembre 1988, per frazionamento dell'immobile ed eliminazione della scala di collegamento con il piano primo e la n. 4 del 28 Gennaio 1997 per lavori di ampliamento e parziale demolizione e ricostruzione con conseguente riunificazione dell'immobile con il resto del fabbricato. Va considerato che attualmente il bene è collegato tramite scala interna con l'appartamento al piano primo (non rientra nel pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare in oggetto). L'aggiudicatario dovrà provvedere a demolire la scala interna con conseguente chiusura del solaio, al rifacimento delle pavimentazioni nelle aree oggetto di intervento, alla creazione di almeno una camera da letto di un bagno e di una scala esterna per permettere l'accesso agli utilizzatori dei piani superiori; il tutto con l'obbligo di richiedere i permessi ed i pareri agli Enti preposti alle autorizzazione e di provvedere al successivo accatastamento del bene. L'immobile fa parte di un fabbricato che non presenta possibilità di ulteriore aumenti di volumetria.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Cavour n. 45, piano Terra.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 22, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buone condizioni e da notizie fornite dall'esecutato è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '90. Va considerato che attualmente il bene è collegato tramite scala interna con l'appartamento al piano primo (non rientra nel pignoramento che ha generato l'esecuzione immobiliare in oggetto), a seguito della concessione edilizia n. 4 del 1997 (ampliamento e riunificazione). L'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione della scala interna con conseguente chiusura del solaio, al rifacimento delle pavimentazioni nelle aree oggetto di intervento, alla creazione di almeno una camera da letto di un bagno e di una scala esterna per permettere l'accesso agli utilizzatori dei piani superiori; il tutto con l'obbligo di richiedere i permessi ed i pareri agli Enti preposti alle autorizzazione e di provvedere al successivo accatastamento del bene.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento adibito ad abitazione di proprietà del sig. **** Omissis **** disposto su unico livello al piano terra di una palazzina residenziale, con accesso esclusivamente pedonale dalla strada principale. Attualmente l'appartamento è composto da ampio ingresso con scala di collegamento per il piano superiore, salone con camino, salotto, cucina, studio. L'immobile si trova in prossimità del centro storico del paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 05/06/2015

Reg. gen. 22171 - Reg. part. 3481

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 28/03/2007

N° repertorio: 120

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 17/02/2016

Reg. gen. 6790 - Reg. part. 4607

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

Contro **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

