

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2022 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
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2022 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 11/01/2023, il sottoscritto Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2023 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 Augusto Giovanazzi n° 7, piano 1- 2

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è sita nel centro storico di Rocca di Papa. L'accesso carrabile è precluso alle vetture ed è molto difficoltoso per i mezzi a due ruote. Le possibilità di parcheggio inesistenti. L'appartamento è attualmente in corso di ristrutturazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Augusto Giovanazzi n° 7, piano 1- 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come si evince dalla Relazione Preliminare, l'istanza di vendita avvenuta il 27 settembre 2022 è da considerarsi tempestiva solo ove si ritenesse operante la sospensione feriale dei termini.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	15,66 mq	23,67 mq	1,00	23,67 mq	2,55 m	1
Abitazione	16,20 mq	23,67 mq	1,00	23,67 mq	2,25 m	2
Totale superficie convenzionale:				47,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,34 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	32	644	2		A4	3	2,5	41 mq	111,04 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Nell'unità immobiliare sono in corso opere di manutenzione dei vani interni. Circa la facciata esterna e la scala di accesso lo stato di manutenzione e conservazione appare scarso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1934. E' realizzato, come funzionalmente si edificava all'epoca, su un piano rialzato di circa due metri dal livello stradale. Ha muratura portante in laterizio e copertura a tetto. Gli infissi sono in alluminio con doppi vetri. La scala di collegamento con il piano superiore è in legno. Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica. L'unità immobiliare è allacciata alla fognatura comunale e all'acquedotto. Al piano primo è presente un camino. Attualmente non c'è impianto di riscaldamento. Il bagno, localizzato al secondo piano, è privo di finestra. Si precisa che l'altezza del piano primo è di ml. 2,55 e del piano secondo di ml 2,25. L'accesso da via Giovanazzi all'appartamento, avviene con una ripida scala dai gradini rivestiti in pietra e dotata di mancorrente in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2002 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Forlini Massimo di Roma	15/05/2002	39115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/05/2002	20086	14121
		Registrazione			
Dal 25/07/2007 al 01/06/2023	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bianchi Antonio di Roma	25/07/2007	102783	39967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	27/07/2007	60046	29928
		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.

Sino al 15/05/2002 l'immobile risulta nella piena proprietà della **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 23/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007

Reg. gen. 60047 - Reg. part. 17898

Importo: € 176.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Notaio Bianchi Antonio da Roma

Data: 25/07/2007

N° repertorio: 102784

N° raccolta: 39968

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma 2 il 21/09/2022

Reg. gen. 52307 - Reg. part. 37594

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona A -Centro Storico del piano regolatore vigente ed è normato dall'art. 4 delle Norme tecniche di Attuazione. E' sottoposto a vincolo paesaggistico quale "paesaggio dei centri e nuclei storici".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1934 e per esso ai sensi del R.D. n° 1265/34 non si prevedeva l'obbligo di Licenza Edilizia per nuovi edifici situati all'interno dei centri abitati o per loro modifiche rilevanti. Tale obbligo è sopraggiunto in seguito con la legge 1150/42. Lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale

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 Augusto Giovanazzi n° 7, piano 1-2
L'unità immobiliare è sita nel centro storico di Rocca di Papa. L'accesso carrabile è precluso alle vetture ed è molto difficoltoso per i mezzi a due ruote. Le possibilità di parcheggio inesistenti. L'appartamento è attualmente in corso di ristrutturazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 644, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 41.422,50

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare.

Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni

fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, delle opere di manutenzione in via di completamento e della localizzazione.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche simili è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. 950,00 e €/mq. 1.150,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 950,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a $€ 950,00 \times 47,34 = € 44.973,00$.

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2022 per le zone centrali, il valore varia tra €/mq 800,00 e €/mq. 1.150,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 800,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a $€ 800,00 \times 47,34 = € 37.872,00$

Facendo la media tra i due valori avremo $€ (44.973,00 + 37.872,00) : 2 = € 41.422,50$

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 875,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Augusto Giovannazzi n° 7, piano 1- 2	47,34 mq	875,00 €/mq	€ 41.422,50	100,00%	€ 41.422,50
Valore di stima:					€ 41.422,50

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.

Pomezia, li 07/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificato Ufficio Tecnico
- ✓ N° 5 Foto - Immagini dell'immobile

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®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Augusto Giovanazzi n° 7, piano 1- 2
L'unità immobiliare è sita nel centro storico di Rocca di Papa. L'accesso carrabile è precluso alle vetture ed è molto difficoltoso per i mezzi a due ruote. Le possibilità di parcheggio inesistenti. L'appartamento è attualmente in corso di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 644, Sub. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona A -Centro Storico del piano regolatore vigente ed è normato dall'art. 4 delle Norme tecniche di Attuazione. E' sottoposto a vincolo paesaggistico quale "paesaggio dei centri e nuclei storici".



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Augusto Giovanazzi n° 7, piano 1- 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 644, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	47,34 mq
Stato conservativo:	Nell'unità immobiliare sono in corso opere di manutenzione dei vani interni. Circa la facciata esterna e la scala di accesso lo stato di manutenzione e conservazione appare scarso.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è sita nel centro storico di Rocca di Papa. L'accesso carrabile è precluso alle vetture ed è molto difficoltoso per i mezzi a due ruote. Le possibilità di parcheggio inesistenti. L'appartamento è attualmente in corso di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 27/07/2007

Reg. gen. 60047 - Reg. part. 17898

Importo: € 176.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 88.000,00

Rogante: Notaio Bianchi Antonio da Roma

Data: 25/07/2007

N° repertorio: 102784

N° raccolta: 39968

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma 2 il 21/09/2022

Reg. gen. 52307 - Reg. part. 37594

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura