
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
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 405/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.780,00	12



INCARICO

All'udienza del 28/12/2022, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2022 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 Dell'Archetto 10, piano T-S1

DESCRIZIONE

Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/03/2023.

Custode delle chiavi: Avv. ELISA FORTINI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1

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:



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



CONFINI

confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,33 mq	19,85 mq	1,00	19,85 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	14,43 mq	23,93 mq	1,00	23,93 mq	2,70 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				43,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/10/1939 al 04/05/1977		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 05/05/1977 al 20/03/1984		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3



	1/4	Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 21/03/1984 al 12/04/2006		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 13,00 Piano T-S1
Dal 12/04/2006 al 27/05/2023		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 254, Sub. 3 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 34 mq Rendita € 7.437,00 Piano T-S1

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	254	3		A5	2	2	34 mq	74,37 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 10 Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Si precisa che l'unità immobiliare è in discrete condizioni di conservazione.

Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.



PATTI

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali



STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliare descritte sono in modesto stato di conservazione.

PARTI COMUNI



L'UNITA' IMMOBILIARE E' INDIPENDENTE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzina edificata antecedentemente al 1940 con struttura portante in Muratura. L'altezza media dei due piani è di ml 2.70



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 13/04/1984 al 02/04/2006		COMPRAVENDITA			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 12/04/2006 al 27/05/2023	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 12/04/2006, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota:
Importo: € :
A favore di Banca Monte Dei Paschi Si Siena Spa

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante:

Data:

N° repertorio:

N° raccolta:

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILE

Iscritto a

Reg. gen. Reg. part.

Quota:

Importo: €

A favore di Amco-asset Management Company S.p.a.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: €

Data:

N° repertorio:



NORMATIVA URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 1939.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 1939.
L'unità immobiliare è priva di agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

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.

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. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi che influiscono sui parametri base da adottare, l'ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione. Da tali accertamenti è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per immobili simili (ubicazione, esposizione, grado di finitura e non ultimo lo stato di conservazione) oscilla da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.150,00 da cui ne deriva un valore per detta unità immobiliare di €/mq 1.000,00 ad esso dobbiamo sottrarre circa la somma di € 3.000.00 per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare (presentazione in Comune di SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01 riferita alla diversa distribuzione interna e alla posa in opera di scala a chiocciola a collegamento dei due piani).

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 Dell'Archetto 10, piano T-S1
Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.780,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1	43,78 mq	1.000,00 €/mq	€ 43.780,00	100,00%	€ 43.780,00
Valore di stima:					€ 43.780,00

Valore di stima: € 43.780,00

Deprezamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per la regolarizzazione dell'U.I. (diversa distribuzione interna e posa in opera di scala a chiocciola)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 40.780,00



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.

Nettuno, li 30/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perniconi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - planimetria rilievo abitazione
- ✓ Altri allegati - certificato energetico APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1
Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La costruzione è antecedente al 1939.

Prezzo base d'asta: € 40.780,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 405/2022 DEL R.G.E.


ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.780,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Dell'Archetto 10, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 254, Sub. 3, Categoria A5	Superficie	43,78 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono in modesto stato di conservazione.		
Descrizione:	Unità immobiliari facente parte del fabbricato sito in Comune di Rocca di Papa, Via Dell'Archetto n. 10 e precisamente: Abitazione articolata da Piano Terra composto da cucina della superficie lorda di mq. 19.00 e netta di mq. 12.60, Piano Seminterrato collegato con scala a chiocciola in ferro, composto da camera da letto e bagno della superficie lorda di mq. 24.00 e superficie netta di mq. 14.50, confinante con: Via Dell'Archetto, distacco da particella 764, Via del Duomo e facciata in aderenza identificata con particella 255, salvo altri. L'unità immobiliare sopracitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Rocca di Papa foglio 32 Particella 254 Sub. 3, Via Dell'Archetto n. 9 Piano Terra Cat. A/5, Classe 2 Vani 2, R.C. 74.37; Fabbricato realizzato prima del 1939. Per la regolarizzazione dello stesso dovrà essere presentato in Comune SCIA ai sensi dell'Art. 37 del DPR 380/01, per la posa in opera di una scala a chiocciola in ferro e la diversa distribuzione interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

12 di 12

