TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mammucari Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2023 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 12
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2023 del R.G.E. 17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.357,50 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

INCARICO

In data 14/12/2023, il sottoscritto Mammucari Vincenzo, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email vincenzomammucari@virgilio.it, PEC mammucarivincenzo@pec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via del Porticato n. 21/A, piano T

DESCRIZIONE

Quota di 1000/1000 di una porzione, al piano terra, di un fabbricato residenziale sito a Rocca di Papa, in Via del Porticato n. 21/A, e consistente in un locale ad uso negozio più cucina, bagno e retronegozio, identificato catastalmente al Fg 32 con p.lla n. 382 sub 501, Cat. C/1, Cl. 5, Cons. mq. 50 e di proprietà della [redacted]

L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione e, al momento, l'area costituente il locale principale è adoperata come deposito di resti inorganici di vario genere di cui non si è a conoscenza del responsabile in quanto la porta di accesso non è chiusa (All. n. 5).

I locali cucina, bagno, e retronegozio sono fisicamente individuabili ma il loro stato non ne consente un eventuale uso in quanto nessuno degli impianti tecnologici sembra funzionante; la zona destinata a cantina (o catastalmente grotta) non è agevolmente raggiungibile per l'evidente stato di degrado generale.

Il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico" (All. n. 3).

In generale, e meglio specificato in seguito, gli edifici ricadente in questa Zona pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché nel rispetto delle Norme.

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.

Da quanto rilevato , al momento il retronegozio sembra costituito da una sorta di cantina adibita allo stoccaggio di merci (All. n. 7 - foto).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Velletri (RM) - Via del Porticato n. 21/A, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura del Certificato redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio del distretto di Perugia, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione in atti, redatta dall'Avvocato Martina Lenci, si evince 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:

- [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Alla [redacted] la piena proprietà del locale commerciale è pervenuto in forza dell'Atto di compravendita stipulato in data 03 dicembre 2010 al repertorio n. [redacted], raccolta n. [redacted] dal Notaio [redacted]. L'atto di compravendita è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09 dicembre 2010 al registro particolare n. 41008, registro generale n. 70695, [redacted]

CONFINI

Il locale oggetto della procedura esecutiva confina con: edificio residenziale di Via del Porticato n. 23, Via del Porticato, locale di Via del Porticato n. 17/A, salvo altri (All. n. 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale ad uso negozio	38,90 mq	45,05 mq	1	45,05 mq	3,10 m	T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Angolo cottura	7,15 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	3,10 m	T
Bagno e antibagno	2,90 mq	3,80 mq	1	3,80 mq	3,10 m	T
Retronegozio - deposito	14,50 mq	16,50 mq	0,60	9,90 mq	3,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**67,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**67,75 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale di cui trattasi (All. n. 6) è alquanto danneggiato e, anche se visivamente non sembra presentare pericoli di cedimento, la molteplicità dei rifiuti inorganici accumulati nel suo interno, con aggiunta della totale mancanza di illuminazione, non hanno permesso un agevole ispezione generale, cosicché per il retronegozio (o catastalmente grotta) non è stato possibile verificarne le dimensioni fino in fondo.
Sarebbe opportuno provvedere allo sgombro totale dei vari locali e al riallaccio alla rete elettrica per procedere ad una più precisa valutazione della consistenza dell'intero immobile (ora valutata sulla base della scheda catastale agli atti) e per eseguire una verifica più puntuale dell'intera struttura, anche per valutare con maggiore precisione gli interventi di manutenzione da effettuare per restituire i locali alle loro destinazioni d'uso e funzioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/10/1992** al **28/05/2004**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 382 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 Rendita € 0,66 Piano T
Dal **28/05/2004** al **16/04/2010**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 382 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 0,66 Piano T
Dal **16/04/2010** al **03/12/2010**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 382 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 0,66 Piano T
Dal **03/12/2010** al **04/02/2019**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 32, Part. 382 Categoria C1 Cl.5, Cons. 50 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 1.735,30 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Si precisa che 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
	32	382			C1	5	50 mq	64 mq	1735,3 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dalla lettura della documentazione in atti e dalla relazione preliminare, in ordine alle verifiche della documentazione prodotta, redatta dall'Avv. Martina Lenci, del Foro di Velletri, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione, e al momento riconducibile a deposito di resti inorganici di vario genere (cfr. All. n. 7).

PARTI COMUNI

L'immobile costituente il lotto di vendita è parte di un fabbricato residenziale per cui resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento - e di tutela - di tutte le parti comuni che il bene in parola si trova ad avere con tutte le altre unità immobiliari che costituiscono l'edificio di appartenenza: struttura portante, la copertura, l'impianto idrico, elettrico e fognario comune, fino alle singole derivazioni, passo pedonale e carrabile e la corte, ecc., oltre al rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in comproprietà a norma dell'art. 1117 del C.C..
Nonostante le indagini svolte sul posto, non è stato possibile accertare se è stato costituito, o meno, un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

"Condominio" né se è in vigore il "Regolamento Condominiale" citato nell'atto di acquisto (All. n. 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rocca di Papa, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, e non si è rilevata l'esistenza di servitù, censo ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base degli atti presenti nel Comune di Rocca di Papa (in All. n. 2), risulta che l'immobile esecutato è parte di minor consistenza di un fabbricato residenziale costituito da due piani fuori terra (terra e primo), ed edificato senza titolo ma antecedentemente al 1934.
Il fabbricato di appartenenza, da quanto potuto verificare visivamente, presenta le seguenti caratteristiche strutturali: -Fondazioni, in muratura a sacco;
-Strutture portanti: ossatura in muratura costituita da blocchetti di tufo, intonacati a calce e successiva fratazzatura a sabbia e cemento;
-Muri divisori in mattoni forati, rifiniti con intonaco civile trattati, originariamente, con tinta lavabile e in tinta a tempera per i soffitti e le pareti dei servizi;
-Solai: probabilmente del tipo misto in laterizio e c.a.; nella parte del magazzino/grotta il soffitto è costituito da una volta;
-Pavimentazione: in ceramica;
-Altezza interna utile: h. 3.10 ml.;
- Le porte interne: in legno;
- Infissi esterni: in legno, con inferriata artistica alla finestra sulla strada
-Impianto elettrico: al momento non funzionante;
- Impianto fognario: con probabile allaccio alla fognatura Comunale;
- Impianto di riscaldamento: non ravvisato;
- Impianto di climatizzazione: presente ma probabilmente non funzionante;
- bagno e cucina : da ristrutturare completamente.
in definitiva, il locale va completamente ristrutturato nelle parti murarie e gli impianti completamenti rifatti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile, al momento, risulta libero e del tutto inutilizzabile per qualsiasi uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/10/1992** al **28/05/2004**	[redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

	[redacted]	[redacted]	15/10/1992	[redacted]	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	05/11/1992		28496
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/05/2004** al **16/04/2010**	[redacted]	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	28/05/2004	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	09/06/2004		19219
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/04/2010** al **03/12/2010**	[redacted]	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	16/04/2010	[redacted]	[redacted]
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	26/04/2010		15022
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/12/2010** al **14/11/2023**	[redacted]	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.	03/12/2010	[redacted]	[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

	[redacted]	Sammartano Stefano			
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	09/12/2010		41008
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 14/11/2023 al n. 44363 di formalità (cfr. All. n. 8).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di R aggiornate al 21/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/06/2004
  Reg. gen. 31233 - Reg. part. 7053
  Quota: 1/1
  I[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

[redacted]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 17/11/2016
  Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177
  Quota: 1/1
  Importo: € 382.740,80
  [redacted]
  Capitale: € 267.457,82
  [redacted]
  Data: 03/11/2016
  [redacted]
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in Rinnovazione
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/05/2024
  Reg. gen. 29814 - Reg. part. 4547
  Quota: 1/1
  [redacted]

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14/11/2023
  Reg. gen. 62120 - Reg. part. 44363
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Note: Si precisa che la società [redacted] nella sua qualità di procuratrice e mandataria della società [redacted].

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, si evince un ulteriore atto successivo alla trascrizione del pignoramento del 14/11/2023 al n. 44363 di formalità e consistente nella Iscrizione della Ipoteca in Rinnovazione del 31/05/2024 al n. 4547 di formalità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

NORMATIVA URBANISTICA

La cartografia rinvenuta sul sito indicato dall'Ufficio Tecnico di Rocca di Papa è emerso che il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico"
L'art. n. 4 delle N.T.A. indica che tale Zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione, e per essa indica e prescrive, tra l'altro:
- che detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto e della volumetria totale esistente ed ogni intervento, o licenza edilizia, sono vincolati alla redazione del piano particolareggiato;
- che gli edifici, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché con le seguenti cautele:
  1. non siano superati gli attuali volumi e la sagoma;
  2. non siano superate le superfici lorde;
  3. siano creati, ove possibile,adeguati parcheggi per autoveicoli, nei limiti della proprietà e della Legge n. 765/1967, art. 18;
  4. non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente;
- che per gli edifici di interesse monumentale o storico sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali, ed i progetti esecutivi debbono ottenere il N.O. dellla Soprintendenza ai monumenti del Lazio;
- nelle operazioni generali di risanamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente che se non architettonicamente rilevanti possono anche essere demolite per riportare il centro storico all'aspetto originale.

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.

Per l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, l'U.T.C. di Rocca di Papa, nella persona del Responsabile dell'Area Urbanistica, pro tempore, ha rilasciato la seguente dichiarazione (cfr. All. n. 2):
"l'immobile sito in Rocca di Papa, Via del Porticato n. 21/A, in Catasto al foglio n. 32 particella n. 382 sub 501, è stato realizzato in data anteriore al 1934 per il quale, ai sensi del R.D. n. 1265/34, non si prevedeva l'obbligo di licenza edilizia per nuovi edifici, o loro modifiche rilevanti, situati all'interno dei centri abitati previsto con successiva legge n. 1151/42".
Pertanto l'immobile pignorato può dichiararsi urbanisticamente regolare e commerciabile.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

L'immobile è completamente abbandonato e, al momento, del tutto non utilizzabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile costituente il lotto di vendita è parte di un fabbricato residenziale di cui non si è riusciti, ancora, ad accertare se è stato istituito un Condominio ed è in vigore un vero Regolamento con annesse quote millesimali, per cui non si a conoscenza di eventuali vincoli o oneri. Ciononostante è in vigore l'obbligo legislativo di godimento e di tutela ti tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità immobiliari del fabbricato, nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1 -** [redacted]
  Quota di 1000/1000 di una porzione, al piano terra, di un fabbricato residenziale sito a Rocca di Papa, in Via del Porticato n. 21/A, e consistente in un locale ad uso negozio più cucina, bagno e retronegozio, identificato catastalmente al F 32 con .lla n. 382 sub 501 Cat. C 1 Cl. 5 Cons. m . 50 e [redacted]
  L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione e, al momento, l'area costituente il locale principale è adoperata come deposito di resti inorganici di vario genere di cui non si è a conoscenza del responsabile in quanto la porta di accesso non è chiusa. I locali cucina, bagno, e retronegozio sono fisicamente individuabili ma il loro stato non ne consente un eventuale uso in quanto nessuno degli impianti tecnologici sembra funzionante; la zona destinata a cantina (o catastalmente grotta) non è agevolmente raggiungibile per l'evidente stato di degrado generale. Il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico" (All. n. 3). In generale, e meglio specificato in seguito, gli edifici ricadente in questa Zona pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché nel rispetto delle Norme.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 382, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 74.525,00
  Procedimento e Criterio di Stima.
  La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva. Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti. I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso commerciale o ad uso locali corretto con eventuali coefficienti di differenziazione, sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, per ottenere il valore più adeguato all'immobile in oggetto si è tenuto conto dei seguenti termini di raffronto:

A. Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerare non buone e ostative, in quanto l'immobile esecutato è situato nella zona alta del Centro Storico del Comune di Rocca di Papa, non facilmente accessibile con mezzi meccanici e relativamente distante rispetto al centro commerciale e sociale del paese. Inoltre la Via del Porticato è accessibile soltanto ai residenti con garage o attività in quanto non vi è possibilità di traffico locale;
- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un locale al piano terra, ad uso commerciale, che non beneficia di una buona salubrità in quanto la zona ha un indice insediativo alto e la qualità urbanistica della zona è tipica degli anni '30.

B. Caratteristiche Posizionali Intrinseche: (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi assolutamente non buone in quanto il locale in esame ha una scarsa luminosità, è in uno stato conservativo pessimo, sia internamente che esternamente, e si presenta non molto funzionale all'uso commerciale finora svolto in quanto gli ambienti risultano angusti.

C. Andamento del Mercato Immobiliare: - dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, che come riscontrato da indagini effettuate presso importanti Agenzie Immobiliari della zona di Rocca di Papa, si evince una ininfluente ripresa del flusso di vendite in generale e in particolare per beni simili, infatti nel caso specifico si riscontra uno scarso interesse all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.

Pertanto, la valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2023;
- dalla media dei valori riscontrato da indagini effettuate presso importanti Agenzie Immobiliari della zona di Rocca di Papa, che non supera i 1.100,00 €/mq.;
- dalla considerazione che l'immobile è in pessimo stato d'uso;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005;
- dal fatto che l'immobile è non in uso ma libero, anche se, al momento, non utilizzabile.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è può essere ritenuto congruo se contenuto in Euro 1.200,00 al mq., pertanto, nel caso in specie e in considerazione delle indicazioni acquisite in zona, si è ritenuto di applicare il valore di €. 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva.

Per quanto esposto si ha un valore complessivo dell'intero locale, pari a:

€. 1.100,00 x 67,75 mq. = €. 74.525,00.

Tale valutazione corrisponde ad un determinato segmento di mercato che tenga conto:

1. del particolare momento di mercato immobiliare per beni simili;
2. della esposizione della porzione di fabbricato, situata al piano terra e interna ad una strada urbana compresa tra due file di fabbricati;
3. dell'epoca della costruzione (precedente all'anno 1934);
4. dalla considerazione dello stato di ordinaria manutenzione in cui dovrebbe trovarsi l'immobile da stimare e della sua ubicazione nel tessuto urbano;
5. dalla considerazione che l'analisi dei prezzi effettuata sul territorio mostra valori inferiori a quelli della letteratura specifica e presa in considerazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

OSSERVAZIONE VALUTATIVA: Di fatto la cifra ottenuta corrisponde alla valutazione di un immobile simile a quello pignorato ma in una situazione di normale manutenzione, per cui in considerazione che l'immobile esecutato non è in uso e non può essere usato a causa del suo stato di manutenzione che lo rende in parte non agibile, per cui il valore indicato deve essere sottoposto alle detrazioni susseguenti alle spese necessarie a rendere l'immobile de quo utilizzabile.
Gli interventi di cui trattasi sono riconducibili a:
a) Rimozione di tutto il materiale ingombrante accantonato all'interno del locale e degli ambienti attigui (bagno, cucina, magazzino o retro negozio), comprensivo degli oneri di discarica;
b) Ripristino della porta di accesso e della finestra sulla strada, con loro completa rimozione e sostituzione ;
c) Sistemazione degli impianti tecnologici mediante la loro rimozione e il loro rifacimento, con particolare attenzione alla completa ristrutturazione del bagno e della cucina e di tutti i loro elementi costitutivi, comprensivi degli oneri di carico e trasporto a discarica autorizzata;
d) Completa manutenzione delle murature interne ed esterne mediante parziale demolizione degli intonaci ammalorati e rifacimento degli stessi;
e) Rimozione della pavimentazione esistente e suo rifacimento con mattonelle in ceramica, di media qualità, comprensivo degli oneri di discarica in luogo autorizzato;
f) Controllo e sistemazione dei soffitti mediante interventi con intonaco pronto e traspirante, ove necessario;
g) Ritinteggiatura delle pareti sia internamente che esternamente;
h) Spese tecniche ed amministrative per la pratica edilizia idonea ad effettuare il ripristino della struttura.

Si ritiene, forfettariamente e al netto di una più precisa ispezione interna, che l'ammontare delle detrazioni per gli interventi suddetti ed idonee a restituire un manufatto rifinito e di nuovo utilizzabile, corrispondano al 70% del valore stimato, pertanto si assume il valore a base d'asta del lotto in oggetto pari a:

€. 74.525,00 – (70% x €. 74.525,00) = €. 22.375,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Velletri (RM) - Via del Porticato n. 21/A, piano T	67,75 mq	1.100,00 €/mq	€ 74.525,00	100,00%	€ 74.525,00
				Valore di stima:	€ 74.525,00

Valore di stima: € 74.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro: spese per l'intera ristrutturazione dell'immobile esecutato	70,00	%

Valore finale di stima: **€ 22.357,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Si ritiene, forfettariamente e al netto di una più precisa ispezione interna, che per rendere rifinito e di nuovo utilizzabile, il locale commerciale (negozio) stimato siano necessarie delle opere che, al netto delle autorizzazioni comunali, si valutano pari ad una cifra che corrisponda al 70% del valore stimato. Pertanto si assume il valore a base d'asta del lotto in oggetto pari a:

€. 74.525,00 – (70% x €. 74.525,00) = €. 22.375,50.

Per quanto riguarda il metodo di stima si rinvia al paragrafo dedicato.

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 04/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Mammucari Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE DELL'U.T.C. DI ROCCA DI PAPA
- ✓ N° 3 Altri allegati - STRALCIO DEL P.R.G. E DELLE N.T.A.
- ✓ N° 4 Altri allegati - ATTI DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE PIGNORATO
- ✓ N° 5 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO
- ✓ N° 6 Altri allegati - PLANIMETRIA
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONE IPOCATASTALE

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 -** [redacted]
  Quota di 1000 1000 i una porzione, a piano terra, i un a ricato resi enzia e sito a Rocca di Papa, in Via del Porticato n. 21/A, e consistente in un locale ad uso negozio più cucina, bagno e retronegozio, [redacted]
  4). L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione e, al momento, l'area costituente il locale principale è adoperata come deposito di resti inorganici di vario genere di cui non si è a conoscenza del responsabile in quanto la porta di accesso non è chiusa. I locali cucina, bagno, e retronegozio sono fisicamente individuabili ma il loro stato non ne consente un eventuale uso in quanto nessuno degli impianti tecnologici sembra funzionante; la zona destinata a cantina (o catastalmente grotta) non è agevolmente raggiungibile per l'evidente stato di degrado generale. Il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico" (All. n. 3). In generale, e meglio specificato in seguito, gli edifici ricadente in questa Zona pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché nel rispetto delle Norme. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 382, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La cartografia rinvenuta sul sito indicato dall'Ufficio Tecnico di Rocca di Papa è emerso che il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico" (All. n. 3). L'art. n. 4 delle N.T.A. indica che tale Zona riguarda il perimetro del nucleo urbano di più antica formazione, e per essa indica e prescrive, tra l'altro: - che detta zona è vincolata alla conservazione dell'aspetto e della volumetria totale esistente ed ogni intervento, o licenza edilizia, sono vincolati alla redazione del piano particolareggiato; - che gli edifici, pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché con le seguenti cautele: 1. non siano superati gli attuali volumi e la sagoma; 2. non siano superate le superfici lorde; 3. siano creati, ove possibile,adeguati parcheggi per autoveicoli, nei limiti della proprietà e della Legge n. 765/1967, art. 18; 4. non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente; - che per gli edifici di interesse monumentale o storico sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali, ed i progetti esecutivi debbono ottenere il N.O. della Soprintendenza ai monumenti del Lazio; - nelle operazioni generali di risanamento, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, senza tener conto di costruzioni aggiunte in epoca recente che se non architettonicamente rilevanti possono anche essere demolite per riportare il centro storico all'aspetto originale.

Prezzo base d'asta: **€ 22.357,50**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.357,50

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	[redacted] Via del Porticato n. 21/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale [redacted] Categoria C1	**Superficie**	67,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione, e al momento riconducibile a deposito di resti inorganici di vario genere (cfr. All. n. 7).		
Descrizione:	Quota di 1000/1000 di una porzione, al piano terra, di un fabbricato residenziale sito a Rocca di Papa, in Via del Porticato n. 21/A, e consistente in un locale ad uso negozio più cucina, bagno e retrone ozio, identificato catastalmente al F 32 con .lla n. 382 sub 501, Cat. C 1, Cl. 5, Cons. m . 50 e [redacted] L'immobile pignorato è in cattivo stato sia di manutenzione che di conservazione e, al momento, l'area costituente il locale principale è adoperata come deposito di resti inorganici di vario genere di cui non si è a conoscenza del responsabile in quanto la porta di accesso non è chiusa. I locali cucina, bagno, e retronegozio sono fisicamente individuabili ma il loro stato non ne consente un eventuale uso in quanto nessuno degli impianti tecnologici sembra funzionante; la zona destinata a cantina (o catastalmente grotta) non è agevolmente raggiungibile per l'evidente stato di degrado generale. Il fabbricato di appartenenza del lotto oggetto della procedura esecutiva, è stato edificato su area che il vigente P.R.G., adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 1426 del 27/04/1976, e ricade in "Zona A - Centro Storico" (All. n. 3). In generale, e meglio specificato in seguito, gli edifici ricadente in questa Zona pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione, possono formare oggetto di opera di rinnovamento o di trasformazione, purché nel rispetto delle Norme.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 09/06/2004
  [redacted]

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 17/11/2016
  Reg. gen. 52460 - Reg. part. 9177
  Quota: 1/1
  Importo: € 382.740,80
  [redacted]
  Capitale: € 267.457,82
  Rogante: [redacted]

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Ipoteca in Rinnovazione
  Iscritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 31/05/2024
  [redacted]

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
  Trascritto a l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 14/11/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

[redacted]

Firmato Da: MAMMUCARI VINCENZO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 27742a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009