
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Arch. Prof Manuel Peretti, nell'Esecuzione Immobiliare 295/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto 1.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 295/2024 del R.G.E.....	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 390.000,00	16



INCARICO

All'udienza del 03/09/2024, il sottoscritto Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti, con studio in Via San Crispino, 4 - 00049 - Velletri (RM), email arkingsinergie@gmail.com, PEC ma.peretti@pec.archrm.it, Tel. 06 60661261, Fax 06 233206965, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T (Coord. Geografiche: 41°44'55,95"N - 12°41'30,13"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Lotto costituito da un'area destinata a Bed & Breakfast (affittacamere) costituita da cinque camere con servizio interno ed aree comuni ed una Dependance esterna e distinta dove risiede l'esecutato, che gestisce l'attività ricettiva. Il lotto comprende una corte-giardino comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come da relazione del professionista delegato, a cui si rimanda integralmente quale parte essenziale, Avv. Sara DI GERONIMO, la documentazione appare completa.



TITOLARITÀ

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

- SCHIOTTEN LUCA (Proprietà 1/2)
Codice Fiscale SCHIOTTEN LUCA
Via delle Barozze n. 74
00040 - ROCCA DI PAPA (RM)

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

- SCHIOTTEN LUCA (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile pignorato, trattandosi di un affittacamere disposto a piano terra, facente parte di un lotto a maggior consistenza, confina con la corte di pertinenza, che affaccia sia su Via Dei Laghi, sia su Via delle Barozze, con particella 229 e soprattutto con altra proprietà al piano sovrastante (avente accesso indipendente), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - Affittacamere	158,00 mq	178,50 mq	1	178,50 mq	2,70 m	TERRA
Cantina Affittacamere	12,30 mq	16,25 mq	0,6	9,75 mq	0,00 m	TERRA
Di impegno - Affittacamere	30,50 mq	32,40 mq	,6	19,44 mq	0,00 m	TERRA
Portico - Affittacamere	32,60 mq	32,60 mq	0,4	13,04 mq	0,00 m	TERRA
Loggia - Affittacamere	16,00 mq	16,00 mq	,4	6,40 mq	0,00 m	TERRA
Abitazione Dependance	54,00 mq	62,50 mq	1	62,50 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				289,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				289,63 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che l'intero lotto di vendita viene valutato come unico, benché siano ben distinti l'immobile destinato ad affittacamere e la dependance, in quanto per la prosecuzione di questa attività risulta molto congrua tale disposizione, seppur con i limiti urbanistici evidenziati nelle sezioni dedicate.



Il lotto comprende l'immobile di affittacamere che comprende cinque camere con servizio interno, spazi comuni, una piccola cucina, un portico, una cantina, una lavanderia una loggia.
La corte giardino include spazi per relax e/o per il ristoro ed anche un parcheggio in prossimità del cancello motorizzato.
Nella parte più alta del lotto è ubicata la dependance, costituita da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/1997 al 28/11/2006		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 73, Sub. 3, 4 Cate goria A7 Cl.4, Cons. VANI 7.5 Rendita € 2.06 2,19 Piano T
Dal 28/11/2006 al 11/09/2024		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 244, 245, 73, Sub. 3, 523 Cate goria A7 Cl.4, Cons. VANI 13 Superficie catastale 239 mq Rendita € 1.846,33 Piano T Graffato PART. 245, 73

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	244, 245, 73	3, 523		A7	4	VANI 13	239 mq	1846,33 €	T	PART. 245, 73

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'esame delle planimetrie catastali non corrisponde esattamente con lo stato dei luoghi, per cui si rimanda, per la corretta definizione degli stessi, al rilievo redatto dal CTU, al momento del sopralluogo.



PRECISAZIONI

Si precisa che l'intero lotto di vendita viene valutato come unico, benché siano ben distinti l'immobile destinato ad affittacamere e la dependance, in quanto per la prosecuzione di questa attività risulta molto congrua tale disposizione, seppur con i limiti urbanistici evidenziati nelle sezioni dedicate.

Si precisa, come dichiarato dall'esecutato in occasione dei vari sopralluoghi, che risulta la suddivisione di fatto del lotto, con le attuali perimetrazioni fisiche (muri e/o recinzioni).

Pertanto l'ingresso al lotto, ora esclusivo per le due proprietà che occupano l'immobile (ovvero a Piano Terra per l'esecutato e a Piano Primo per l'altra proprietà non interessata a tale procedimento), si origina da un iniziale ingresso comune su Via delle Barozze.

Inoltre, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, in base a quello che è stato messo a disposizione del CTU da parte degli enti preposti, non si evince il rilascio del permesso a costruire in sanatoria di quanto a suo tempo presentato, pertanto la valutazione di stima prevede la messa in pristino dello stato legittimo, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per la messa in pristino delle opere, viene quantificato, cautelativamente in quota proporzionale al valore stimato, ovvero al 30% e pari ad euro 167.289,00 (centosessantasetteduecentottantanove/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni interne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo complessivo delle finiture esterne. In ogni caso si rimanda alla documentazione fotografica allegata, quale parte integrante e sostanziale.

PARTI COMUNI

Si precisa, come dichiarato dall'esecutato in occasione dei vari sopralluoghi, che risulta la suddivisione di fatto del lotto, con le attuali perimetrazioni fisiche (muri e/o recinzioni).

Pertanto l'ingresso al lotto, ora esclusivo per le due proprietà che occupano l'immobile (ovvero a Piano Terra per l'esecutato e a Piano Primo per l'altra proprietà non interessata a tale procedimento), si origina da un iniziale ingresso comune su Via delle Barozze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa, come dichiarato dall'esecutato in occasione dei vari sopralluoghi, che risulta la suddivisione di fatto del lotto, con le attuali perimetrazioni fisiche (muri e/o recinzioni).

Pertanto l'ingresso al lotto, ora esclusivo per le due proprietà che occupano l'immobile (ovvero a Piano Terra per l'esecutato e a Piano Primo per l'altra proprietà non interessata a tale procedimento), si origina da un iniziale ingresso comune su Via delle Barozze.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si precisa che l'intero lotto di vendita viene valutato come unico, benché siano ben distinti l'immobile destinato ad affittacamere e la dependance, in quanto per la prosecuzione di questa attività risulta molto congrua tale disposizione, seppur con i limiti urbanistici evidenziati nelle sezioni dedicate.

IMMOBILE ADIBITO AD AFFITTACAMERE

L'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato a due livelli fuori terra, di cui solo quello a piano terra fa parte del presente procedimento e risulta parzialmente esposto, si presenta in discrete condizioni; non si rilevano apparentemente problematiche statiche, tuttavia è necessario un intervento manutentivo globale esterno e localmente anche all'interno.

La tipologia costruttiva è in muratura portante, con possibili e locali elementi in cemento armato e con solai in ferro e tavelloni; la copertura è a terrazza. Il fabbricato è intonacato esternamente e tinteggiato, con dei pilastri in mattoni a vista. L'immobile è dotato di infissi in parte in legno, in parte in metallo con vetrocamera, vi sono alcune grate, porte tamburate, pavimentazioni in ceramica, così come il rivestimento dell'area adibita a cucina e dei bagni.

L'altezza interna utile varia dai circa 2,55 m. ai circa 3.50 m.

Le pareti e le soffitte sono tutte intonacate e tinteggiate.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico-sanitario con scaldabagno, caloriferi in alluminio, - impianto idrico sottotraccia.

IMMOBILE ADIBITO A DEPENDANCE

L'immobile pignorato, è isolato e completamente esposto, si presenta in buone condizioni al piano terra e primo, mentre al piano secondo, sono presenti infiltrazioni e muffe a livello del soffitto; non si rilevano apparentemente problematiche statiche, tuttavia è necessario un intervento manutentivo globale esterno.

La tipologia costruttiva è in muratura portante, con elementi in legno e con solaio di copertura in legno a falde. Il fabbricato è in parte intonacato esternamente e tinteggiato, in parte rivestito in legno. L'immobile è dotato di infissi in legno con vetrocamera e persiane lignee, porte tamburate, portoncino in legno, pavimentazioni in gres porcellanato, mentre è in ceramica il rivestimento della cucina e del bagno.

L'altezza interna utile varia da circa 2,25 m. ai circa 3,10 m.

Le pareti in parte sono intonacate e tinteggiate, in parte sono in legno.

Gli apparecchi igienico sanitari sono in ceramica smaltata completi di rubinetteria.

Impianto elettrico con quadro dedicato - impianto termico con caldaia a legna, caloriferi in alluminio, - impianto idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato in occasione di vari sopralluoghi nell'immobile pignorato, risiede nei luoghi oggetto del presente procedimento l'esecutato **SCHOTTEN DORE**, insieme a sua sorella e a suo nipote, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/07/1986		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	31/07/1986	132022	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1991		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	02/12/1991	14219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	23/12/1991	6672	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/1997		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	23/10/1997	131476	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	04/11/1997	22191	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	28/11/2006	145844	25345



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ROMA 2	04/12/2006	46997	
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.

Per completezza si rimanda alla relazione del professionista delegato Avv. Sara DI GERONIMO, quale parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 01/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA il 30/11/2006
Reg. gen. 79950 - Reg. part. 19502
Importo: € 635.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 01/08/2024
Reg. gen. 44213 - Reg. part. 32642
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente



Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli, si rimanda integralmente quale parte essenziale alla relazione del professionista delegato, Avv. Sara DI GERONIMO

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976 del Comune di Rocca di Papa a zona "V2 - ZONA AREE VERDI".

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa emerge che il complesso architettonico ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato edificato in virtù della LICENZA EDILIZIA N° 14/1952 di cui però non si ha la relativa documentazione.

Dall'atto di compravendita del 28/11/2006 risultano le seguenti domande in sanatoria, ovvero quella del 04/07/1986 con protocollo n. 9036 e quella del 10/12/2004 con protocollo n.26581.

Dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico, non sono state reperite tali richieste, mentre è emersa la richiesta di Sanatoria del 28/02/1995 con prot. 4477 a nome di **MANUELA PERETTI**, che tuttavia non raggiunge il relativo permesso a costruire in sanatoria.

Con tale quadro urbanistico, estremamente carente dal punto di vista documentale, risulta molto complesso potersi esprimere compiutamente, pertanto viene applicata una detrazione percentuale sulla stima, come meglio dettagliata nel relativo paragrafo.

Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale, contestualmente a quello urbanistico.

Tale operazione, quantificata in perizia, sarà a carico dell'aggiudicatario, defalcando questo importo dalla stima a base d'asta.

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato dall'esecutato **XXXXXXXXXX** in occasione del primo accesso, NON ESISTE CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- ♦ **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Lotto costituito da un'area destinata a Bed & Breakfast (affittacamere) costituita da cinque camere con servizio interno ed aree comuni ed una Dependance esterna e distinta dove risiede l'esecutato, che gestisce l'attività ricettiva. Il lotto comprende una corte-giardino comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 244, 245, 73, Sub. 3, 523, Categoria A7, Graffato PART. 245, 73
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 557.630,00
Lo scrivente, effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona con immobili assimilabili, aventi le stesse caratteristiche di quello oggetto della presente stima, considerando stabili le condizioni dei beni e del mercato immobiliare, ritiene di effettuare la valutazione, adottando il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo;
- aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o) annuo al quale si dettranno le spese che di norma si sostengono annualmente.

Il sottoscritto, fatte le dovute considerazioni ed effettuati opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione il valore locativo di € 12.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo.

Spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari sul fabbricato (5%);
- quota di ammortamento (5%);
- imposizioni fiscali, (23%);

costituiscono un tasso di detrazione pari al 33% e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S)



ove:

$R = \text{€}. 24.000,00$ $S = 33\%$ di R ;

$S = \text{€}. 24.000,00 \times 33 : 100 = \text{€}. 7.920,00$;

$R - S = \text{€}. 24.000,00 - 7.920,00 = \text{€}. 16.080,00$ (canone netto).

Capitalizzazione del canone netto $(R - S) : r = V$, ove $r = 0,030$;

$\text{€}. 16.080,00 : 0,030 = \text{€}. 536.000,00$.

STIMA SINTETICA

Volendo comparare la stima analitica al probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto adotta la stima sintetica, assumendo come parametro tecnico la superficie commerciale, valore della quale viene adottata nella stessa zona, in libere contrattazioni di compravendita per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato della zona e considerando questi stabili, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili (e ritenendo anche queste stabili), della zona nella quale gli stessi sono ubicati, lo scrivente ritiene equo attribuire i seguenti valori:

a) Super. lorda residenziale convenzionale $\text{mq } 289,63 * \text{€ } 2.000/\text{mq} = \text{€ } 579.260,00$

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo il valore complessivo dell'immobile stimato:

$(\text{€}. 536.000,00 + \text{€}. 579.260,00) : 2 = \text{€}. 557.630,00$

Orbene, le condizioni urbanistiche volte alla sanatoria e alla messa in pristino dei luoghi che implicano anche un aggiornamento catastale, associata allo stato di conservazione dell'immobile, è tale da ponderare ragionevolmente un deprezzamento pari a circa il 30%, a carico dell'aggiudicatario, ovvero pari a circa 167.289 oltre oneri di legge.

Pertanto risulta $\text{€}. 557.630,00 - 30\% = 390.341$

Ovvero, arrotondando in difetto $\text{€ } -341,00$

Risulta $\text{€}. 390.000,00$.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato $\text{€}. 390.000,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN° 1 - Affittacamere Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T	289,63 mq	192.531.851,00 €/mq	€ 557.630,00	100,00%	€ 557.630,00
Valore di stima:					€ 557.630,00

Valore di stima: € 557.630,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
DEPREZZAMENTO PER MESSA IN PRISTINO DEI LUOGHI / SANATORIA	30,00	%

Valore finale di stima: € 390.000,00

Pertanto risulta € 557.630,00 - 30% = 390.341

Ovvero, arrotondando in difetto € -341,00

Risulta € 390.000,00.

Valore finale, a base d'asta, del bene pignorato € 390.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'intero lotto di vendita viene valutato come unico, benché siano ben distinti l'immobile destinato ad affittacamere e la dependance, in quanto per la prosecuzione di questa attività risulta molto congrua tale disposizione, seppur con i limiti urbanistici evidenziati nelle sezioni dedicate.

Si precisa, come dichiarato dall'esecutato in occasione dei vari sopralluoghi, che risulta la suddivisione di fatto del lotto, con le attuali perimetrazioni fisiche (muri e/o recinzioni).

Pertanto l'ingresso al lotto, ora esclusivo per le due proprietà che occupano l'immobile (ovvero a Piano Terra per l'esecutato e a Piano Primo per l'altra proprietà non interessata a tale procedimento), si origina da un iniziale ingresso comune su Via delle Barozze.

Inoltre, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, in base a quello che è stato messo a disposizione del CTU da parte degli enti preposti, non si evince il rilascio del permesso a costruire in sanatoria di quanto a suo tempo presentato, pertanto la valutazione di stima prevede la messa in pristino dello stato legittimo, aggiornando così anche l'aspetto catastale.

L'impegno economico per la messa in pristino delle opere, viene quantificato, cautelativamente in quota proporzionale al valore stimato, ovvero al 30% e pari ad euro 167.289,00 (centosessantasetteduecentotottantanove/00) oltre oneri di legge.

Si precisa che tale somma viene detratta dalla stima dell'immobile, pertanto risulterà a totale carico dell'aggiudicatario.



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 01/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Arch. Prof. Manuel Peretti



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE
- ✓ Altri allegati - NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE TECNICA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- ♦ **Bene N° 1** - Affittacamere ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T
L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Lotto costituito da un'area destinata a Bed & Breakfast (affittacamere) costituita da cinque camere con servizio interno ed aree comuni ed una Dependance esterna e distinta dove risiede l'esecutato, che gestisce l'attività ricettiva. Il lotto comprende una corte-giardino comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 244, 245, 73, Sub. 3, 523, Categoria A7, Graffato PART. 245, 73
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge l'immobile pignorato è destinata dal vigente PRG adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976 del Comune di Rocca di Papa a zona "V2 - ZONA AREE VERDI".

Prezzo base d'asta: € 390.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 295/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 390.000,00

Bene N° 1 - Affittacamere			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - VIA DELLE BAROZZE, 79 (GIA' 71), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Affittacamere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 244, 245, 73, Sub. 3, 523, Categoria A7, Graffato PART. 245, 73	Superficie	289,63 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buone condizioni interne, tuttavia necessita di un intervento manutentivo complessivo delle finiture e esterne. In ogni caso si rimanda alla documentazione fotografica allegata, quale parte integrante e sostanziale.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un Lotto costituito da un'area destinata a Bed & Breakfast (affittacamere) costituita da cinque camere con servizio interno ed aree comuni ed una Dependance esterna e distinta dove risiede l'esecutato, che gestisce l'attività ricettiva. Il lotto comprende una corte-giardino comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato in occasione di vari sopralluoghi nell'immobile pignorato, risiede nei luoghi oggetto del presente procedimento l'esecutato [REDACTED], insieme a sua sorella e a suo nipote, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.		

