

---

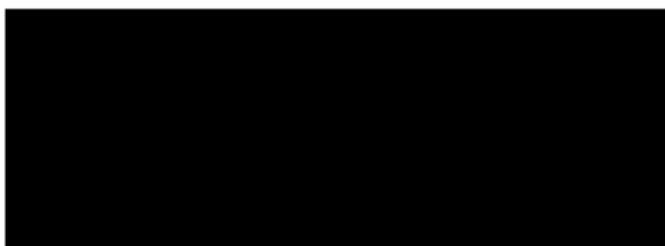
# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Di Giovanni Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 421/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	14
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	15
Provenienze Ventennali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16



<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T .....	16
Normativa urbanistica .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T .....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T .....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 421/2023 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.500,00</b> .....	28



## INCARICO

Con provvedimento del 25/02/2024 notificato a mezzo pec in data 29/02/2024, il sottoscritto geom. Di Giovanni Fabio con studio a Guidonia Montecelio (RM) in Via Agostino Depretis n. 42 cap 00012, email geodigiovanni@gmail.com, PEC fabio.digiovanni@geopec.it, Tel. 333104922, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 depositava la dichiarazione telematica di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1 (Coord. Geografiche: N 41.861274, E 12.946750)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T (Coord. Geografiche: N 41.861363, E 12.946844)

## DESCRIZIONE

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", costituito da sette edifici (denominati A, B, C, D, E, F e G), sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in località Cigliano, con accesso da Via Rocca di Cave n. 1.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare a destinazione residenziale assoggettata a pignoramento, contraddistinto con la lettera F, si compone di venti unità immobiliari ed è costituito da due piani fuori terra. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato con struttura orizzontale composta da solai in latero cemento (travetti prefabbricati in laterizio e armatura metallica con interposti elementi in laterizio - pignatte). La copertura dell'edificio è a tetto.

Il posto auto scoperto assoggettato a pignoramento fa parte di un'area destinata a parcheggio composta da dieci posti auto, ubicata a nord dell'edificio a destinazione residenziale di cui sopra.



Individuazione dell'edificio F all'interno del complesso edilizio denominato "Prato Cigliano"



Individuazione del posto auto scoperto e sua posizione rispetto all'edificio F



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1**

---

Il bene pignorato è ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F ed è individuato con il numero interno 12. Una scala esterna, dipartentesi dalla strada di servizio del complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", permette l'accesso al bene assoggettato a pignoramento oltre che alle restanti unità immobiliari ubicate al piano primo. Dalla scala esterna comune, attraverso uno spazio esterno di proprietà esclusiva, in parte scoperto e in parte sottostante la copertura a tetto del fabbricato, è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento. Il bene assoggettato a pignoramento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 18,00, una camera da letto di superficie utile pari a mq 13,76, un bagno di superficie utile pari a mq 4,29 e di un piccolo disimpegno di superficie utile pari a mq 1,55. Attraverso una botola con scala retrattile posizionata sul soffitto dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, in prossimità della porta che conduce al disimpegno, è possibile accedere al volume soprastante l'abitazione, compreso entro le falde del tetto. L'ambiente compreso entro le falde del tetto, attualmente utilizzato a deposito/ripostiglio, si presenta "al rustico", ossia privo di qualsivoglia finitura e/o impianto; l'altezza utile al colmo di tale ambiente è pari a m 2,20 con le falde del tetto che intersecano il piano di calpestio.

Il bene in oggetto ha una superficie lorda pari a mq 44,60; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 37,60.

La superficie di pavimento dello spazio esterno di proprietà esclusiva è pari a mq 10,35 di cui mq 7,55 sottostanti la copertura a tetto del fabbricato.

Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria; il costo medio di un montascale è stimabile in € 5.000,00 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T**

---

Il posto auto scoperto assoggettato a pignoramento fa parte di un'area destinata a parcheggio composta da dieci posti auto, ubicata a nord dell'edificio a destinazione residenziale contraddistinto con la lettera F.

Il bene pignorato, ubicato al piano terra, è individuato con il numero 3. Il posto auto si presenta pavimentato in asfalto ed è delimitato su tre lati da strisce segnaletiche di colore bianco e sul restante lato da un muro in cemento armato.

La superficie netta del bene in oggetto è pari a mq 11,25.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ▣ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1
- ▣ **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

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

### TITOLARITÀ

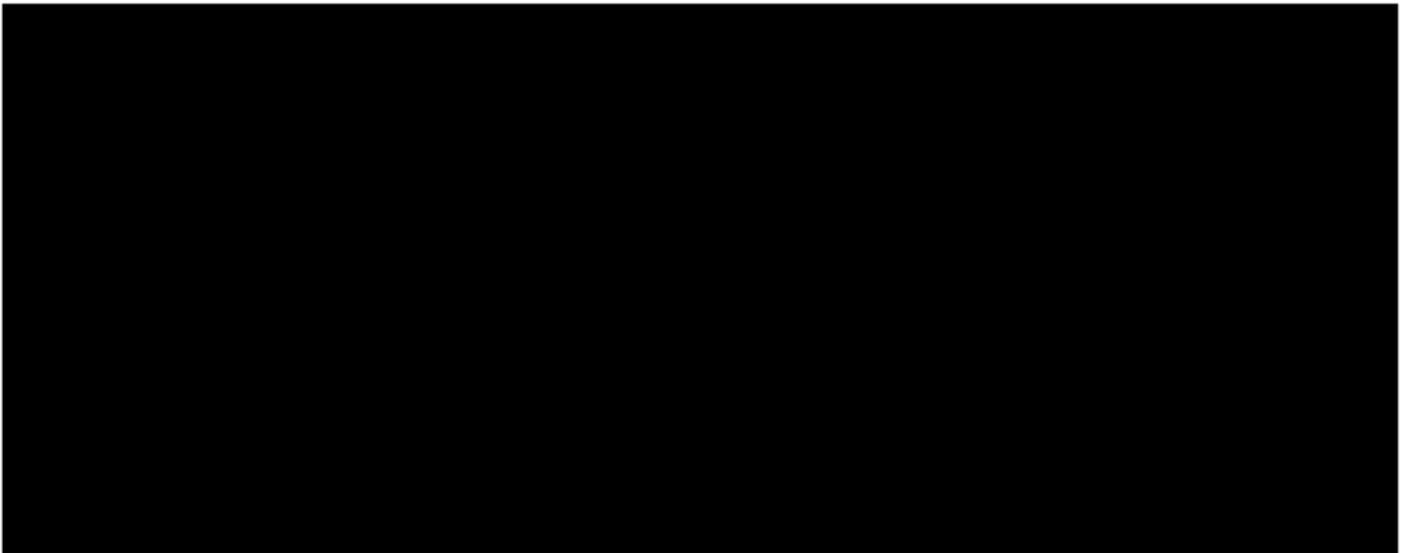
---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:



## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1**

Il bene oggetto di pignoramento confina a nord con appartamento interno 11 (sub 7, in catasto interno 6), a sud con appartamento interno 13 (sub 9, in catasto interno 8) e ad ovest con distacco verso strada di servizio del complesso edilizio di cui l'immobile è parte.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T**

Il bene oggetto di pignoramento confina ad ovest con posto auto numero 4, ad est con posto auto numero 2 e a sud con spazio di manovra.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,60 mq	44,60 mq	1,00	44,60 mq	2,68 m	1
Balcone scoperto (ballatoio)	2,80 mq	3,55 mq	0,25	0,89 mq	0,00 m	1
Balcone coperto (ballatoio)	7,55 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	1
Posto auto scoperto	11,25 mq	11,25 mq	0,35	3,94 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,79 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,79 mq</b>		

### Determinazione della superficie commerciale (superficie convenzionale)

Per superficie commerciale deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie, delle unità immobiliari e delle unità territoriali, per la cui determinazione sulla base della tipologia e della destinazione d'uso si considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).



Il computo della superficie commerciale è stato eseguito con i seguenti criteri:

**Superfici coperte dell'unità principale**

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie;
- c) 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali per le unità edilizie che costituiscono unità immobiliari autonome;
- d) 50% delle superfici delle murature portanti, nonché di quelle perimetrali e in comune con altre unità immobiliari;

**Superfici scoperte**

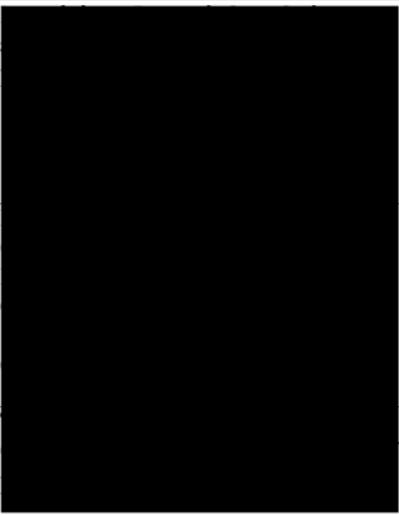
- 25% di balconi e terrazze scoperte (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 35% di balconi e terrazze, coperti e chiusi su tre lati;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di abitazioni (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 10% di giardini di ville e villini (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale) e 2% per l'eccedenza oltre detto limite;
- 35% dei posti auto scoperti annessi all'immobile e/o di pertinenza;

**Superfici coperte accessorie**

- 30% delle soffitte;
- 25% delle cantine;
- 35% e non oltre 60% delle soffitte o cantine collegate direttamente all'unità principale;
- 50% posti auto in garage-condominiale;
- 60% box auto.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1994 al 20/02/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita L 375.000,00 Piano 1
Dal 20/02/1996 al 22/12/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Rendita € 193,67 Piano 1
Dal 22/12/2004 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 193,67 Piano 1



La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica del bene pignorato. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, foglio particella e subalterno, corrispondono ai dati attuali del bene.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/1994 al 20/02/1996		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita L 5.390,00 Piano T
Dal 20/02/1996 al 22/12/2004		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Rendita € 2,78 Piano T
Dal 22/12/2004 ad oggi		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 11 mq Superficie catastale 11 mq Rendita € 2,78 Piano T

La cronistoria dei dati catastali è stata desunta dalla visura catastale storica del bene pignorato. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, foglio particella e subalterno, corrispondono ai dati attuali del bene.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1**

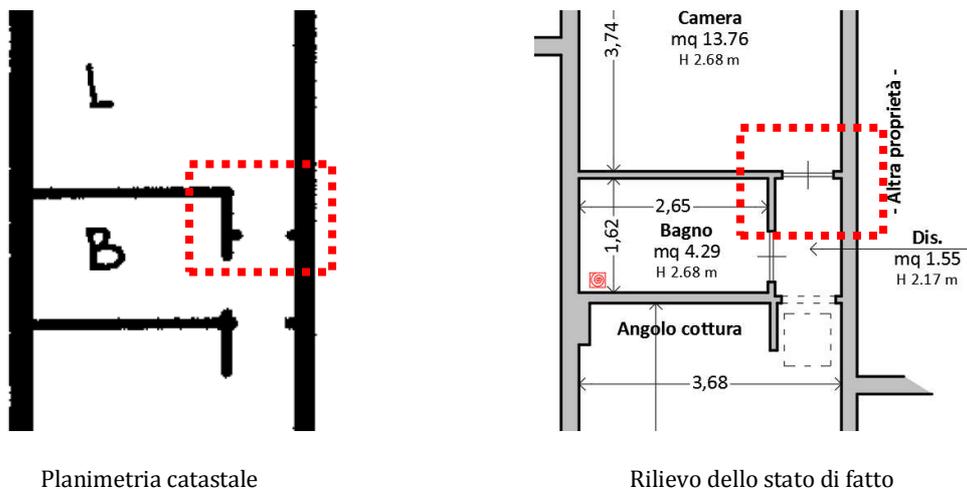
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	19	322	8	1	A7	1	2,5 vani	52 mq	193,67 €	1		

**Corrispondenza catastale**

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in Via Rocca di Cave n. 1 piano 1 interno 12, distinto al catasto fabbricati al foglio 19 particella 322 sub 8, categoria A/7, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq, rendita catastale Euro 193,67, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 19/04/1994 al prot. n. 30699 e risulta non conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/04/2024.



Le difformità riscontrate riguardano l'irregolarità geometrica del muro divisorio tra la camera da letto e il disimpegno, realizzato in diversa posizione rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.



Planimetria catastale

Rilievo dello stato di fatto

Si segnala inoltre il mancato aggiornamento dei dati di ubicazione: come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 09/04/2024, l'accesso al bene pignorato avviene dal civico 1 di Via Rocca di Cave mentre nei dati catastali è riportato il seguente indirizzo: Località Prato Cigliano SNC - senza numero civico.

Sempre in riferimento ai dati di ubicazione si segnala:

- l'inesattezza del numero di interno, in quanto il bene pignorato è individuato con il numero interno 12 (in catasto interno 7);
- l'omessa indicazione nei dati catastali della lettera che contraddistingue l'edificio di cui fa parte il bene pignorato (edificio F).

**BENE N° 2 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	325	8	1	C6	2	11 mq	11 mq	2,78 €	T	

**Corrispondenza catastale**

L'ultima planimetria catastale in atti relativa al bene assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in Via Rocca di Cave n. 1 piano T interno 3, distinto al catasto fabbricati al foglio 19 particella 325 sub 8, categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita catastale Euro 2,78, è stata depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio in data 19/04/1994 al prot. n. 30699 e risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/04/2024 per quanto riguarda

Si segnala il mancato aggiornamento dei dati di ubicazione: come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 09/04/2024, l'accesso al bene pignorato avviene dal civico 1 di Via Rocca di Cave mentre nei dati catastali è riportato il seguente indirizzo: Località Prato Cigliano SNC - senza numero civico. Sempre in riferimento ai dati di ubicazione si segnala l'inesattezza del numero di interno, in quanto il bene pignorato è individuato con il numero interno 3 (in catasto interno 8).



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. Vi è congruenza tra il soggetto esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali sui beni assoggettati a pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

Nel complesso i beni assoggettati a pignoramento si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. In riferimento al bene a destinazione residenziale, non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un complesso edilizio costituito da sette edifici (denominati A, B, C, D, E, F e G), sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in località Cigliano, con accesso da Via Rocca di Cave n. 1, costituito nel condominio denominato "Prato Cigliano" con sede a Capranica Prenestina (RM) in Via Rocca di Cave n. 1 C.F. 93005960583.

Le parti di proprietà comune, indivisibile ed irrinunciabile tra tutti i condomini, in ragione del valore di ciascuna unità immobiliare, sono elencate all'art. 3 del regolamento di condominio allegato alla presente perizia e includono:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Le strade ed aree di accesso alle singole unità immobiliari, fino al limite delle proprietà esclusive, che si dipartono dalla strada di urbanizzazione primaria ed indicate con colorazione gialla nella planimetria allegata al presente Regolamento, sotto la lettera "A"; | c) L'impianto di illuminazione delle strade, parcheggi ed aree di accesso, indicate al paragrafo a) del presente articolo;         |
| b) La rete idrica dell'acqua di irrigazione, completa di apparecchiature tecnologiche e suoi accessori e pertinenze, fino ai singoli contatori (questi esclusi);                                                                                                                | d) Le zone a verde privato indicate con colorazione verde nella allegata planimetria;                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                 | e) L'antenna centralizzata della televisione e suoi accessori, fino alle diramazioni di ingresso alle singole proprietà esclusive; |



In riferimento alle suddette parti di proprietà comune, il valore millesimale attribuito al bene pignorato ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F, individuato con il numero interno 12, distinto al catasto fabbricati del Comune di Capranica Prenestina (RM) al foglio 19 particella 322 sub 8, è pari a 8,82 (valore Tab. "A").

Le parti di proprietà comune ed indivisibile per ciascun fabbricato, in ragione del valore di ciascuna unità immobiliare, sono elencate all'art. 15 del regolamento di condominio allegato alla presente perizia e includono:

ART. 15 - SPESE MANUTENZIONE COSE COMUNI A CIASCUN FABBRICATO.  
Sono proprietà comune ed indivisibile, per ciascun fabbricato:

- a) L'area su cui sorge ciascun fabbricato;
- b) Le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri e perimetrali;
- c) I discendenti e le gronde delle acque pluviali;
- d) Il tetto;
- e) I cornicioni, le opere decorative e i rivestimenti;
- f) Gli impianti idrici ed elettrici a partire dal contatore (questo escluso) e fino ai punti di allacciamento alle reti pubbliche.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono ripartite in base alle quote millesimali della tabella "B" di ciascun fabbricato.

In riferimento alle suddette parti di proprietà comune, il valore millesimale attribuito al bene pignorato ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F, individuato con il numero interno 12, distinto al catasto fabbricati del Comune di Capranica Prenestina (RM) al foglio 19 particella 322 sub 8, è pari a 45,42 (valore Tab. "B").

In riferimento all'edificio contraddistinto con la lettera F, di cui fa parte il bene pignorato, l'art. 16 del regolamento di condominio stabilisce che le scale di accesso agli alloggi ubicati al piano primo sono di proprietà comune in parti uguali ai rispettivi gruppi di alloggi che se ne servono. Le relative spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e pulizia sono ripartite in parti uguali tra i proprietari degli alloggi che se ne servono.

Riguardo i posti auto scoperti, l'art. 5 del regolamento di condominio stabilisce che le spese di manutenzione di detti posti auto sono a carico dei rispettivi proprietari e ripartite in parti uguali.

ART. 5 - POSTI AUTO.  
I posti auto (n.68), con i rispettivi spazi di manovra sono, indicati con colorazione arancione nella allegata planimetria e di proprietà dei singoli condomini degli edifici B - C - E - F - G.

Le rispettive proprietà sono individuate nei singoli atti di acquisto.  
Le spese di manutenzione di detti posti auto, saranno a carico dei rispettivi proprietari e ripartite in parti uguali.



Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione rilasciata dall'amministrazione condominiale (regolamento di condominio e tabelle millesimali).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non si rileva altresì l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

---

L'unità immobiliare assoggettata a pignoramento fa parte di un fabbricato per civile abitazione composto da venti unità immobiliari composto da due piani fuori terra (piano terra e primo). La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in cemento armato con struttura orizzontale composta da solai in latero cemento (travetti prefabbricati in laterizio e armatura metallica con interposti elementi in laterizio - pignatte). La copertura dell'edificio è a tetto. Le pareti esterne del fabbricato, realizzate in laterizio di spessore pari a circa 25 cm, risultano intonacate e tinteggiate in colore rosa tenue.

La porzione immobiliare assoggettata a pignoramento è dotata di portoncino di ingresso, infissi esterni (con doppi vetri) e persiane in legno. Le porte interne sono in legno, la pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da piastrelle in gres. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) risultano installati. Il bene pignorato è dotato di impianto autonomo per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, costituito da caldaia murale installata all'esterno (all'interno di una nicchia ricavata nel muro che divide il soggiorno dallo spazio esterno di proprietà esclusiva) e da terminali di erogazione dell'energia termica in alluminio. All'interno del bagno, privo di finestra apribile all'esterno, risulta installato un aspiratore elettrico per il ricambio forzato di aria. Nell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura è presente un camino a legna in muratura.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

Trattasi di posto auto scoperto pavimentato in asfalto e delimitato su tre lati da strisce segnaletiche di colore bianco e sul restante lato da un muro in cemento armato.

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

Come da comunicazione ricevuta in data 07/05/2024 dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Palestrina, non risulta alcun contratto di locazione in essere nel quale la debitrice esecutata sia soggetto partecipante in qualità di locatore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

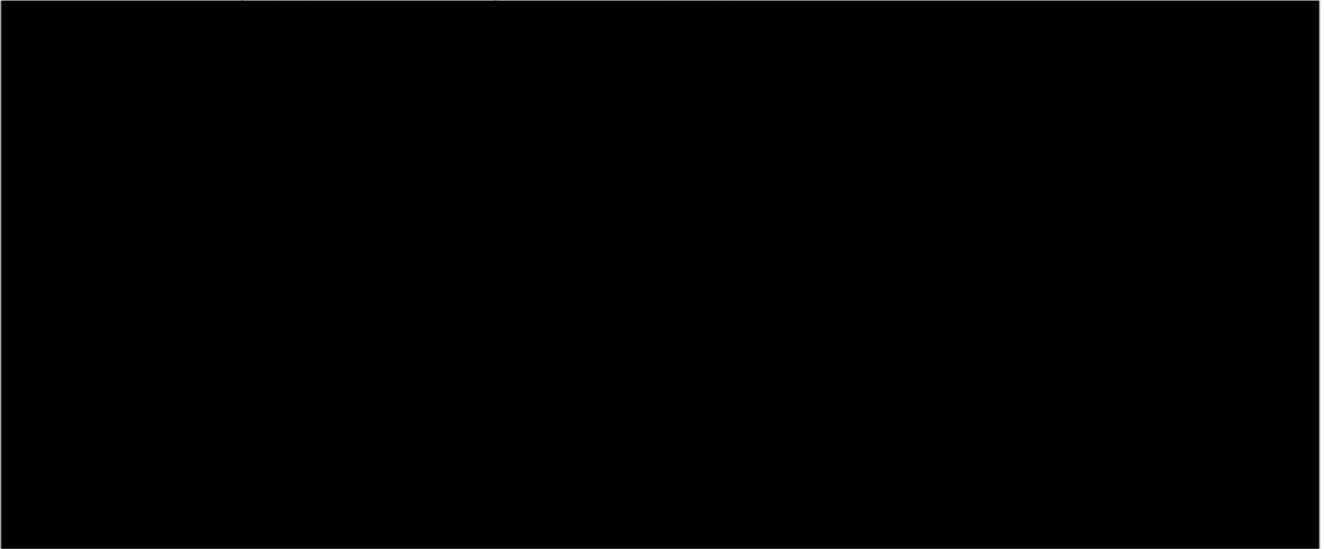
**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1996 al 22/12/2004		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Giuseppe Felicetti	20/02/1996	18964	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	26/02/1996	7185	4168
Dal 22/12/2004 ad oggi		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dott. Pierpaolo Siniscalchi	22/12/2004	63458	22470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	24/12/2004	77314	48069
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Velletri	23/12/2004	3160			



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

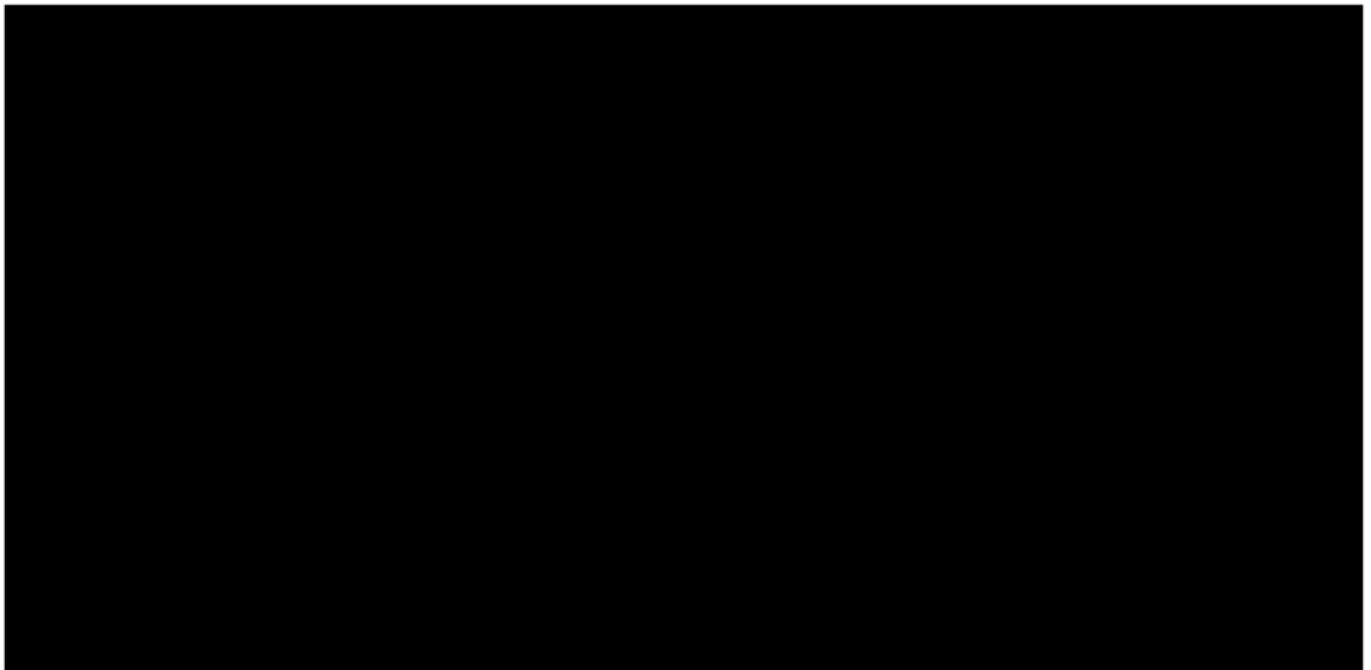
**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 aggiornate al 29/03/2024 e rinnovate in data 17/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Capranica Prenestina, adottata dal Comune con deliberazione di C.C. n° 34 del 28/12/2001 e approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 313 del 08/05/2009, ricade in zona C "espansione edilizia" - sottozona C1 "intensivo", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente:
  - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio degli Insediamenti Urbani;
  - Tav. B "Beni Paesaggistici" - aree urbanizzate del PTPR;
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I lavori di costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento (edificio F) sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 1 prot. 583 rilasciata dal Comune di Capranica Prenestina (RM) alla Immobiliare Rocca di Cave S.r.l. in data 14/11/1991 e successiva integrazione prot. 1757 del 04/08/1992. I lavori per l'attuazione del suddetto titolo edilizio sono terminati parzialmente il 10/10/1994, come riportato nella denuncia di fine lavori parziale del 13/05/1996 resa dall'Ing. Felice Peguiron in qualità di direttore dei lavori. Nella suddetta denuncia, il direttore dei



lavori ha dichiarato l'ultimazione di 15 unità immobiliari conformi al progetto approvato, con esclusione di ulteriori 5 unità immobiliari ancora in corso di costruzione e realizzate in difformità al progetto assentito.

Alla data di rilascio della Concessione Edilizia n. 1 prot. 583 del 14/11/1991 e successiva integrazione prot. 1757 del 04/08/1992, il fabbricato di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento (edificio F), rientrava nel Piano di Lottizzazione della Zona Residenziale in località Cigliano, classificata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Capranica Prenestina (RM) in zona B sottozona B3 "residenze temporanee", ove una quota non inferiore al 40% della volumetria complessiva consentita era da destinarsi a turismo sociale mediante la realizzazione di case albergo a rotazione, alberghi, ristoranti ecc., per permettere un maggiore avvicendamento del flusso turistico. Il suddetto vincolo di destinazione turistico-sociale preesistente sul fabbricato contraddistinto con la lettera "F", di cui fanno parte i beni assoggettati a pignoramento, è stato successivamente eliminato con l'adozione e conseguente approvazione da parte della Regione Lazio del Piano Particolareggiato in variante al Piano di Lottizzazione suddetto, la cui finalità specifica era il mutamento della destinazione urbanistica da zona B sottozona B3 "residenze temporanee" a zona omogenea C del D.M. 1444/1968, con la sostituzione della quota di cubatura destinata alla struttura ricettiva con pari cubatura a destinazione esclusivamente residenziale. Il tutto come meglio evidenziato nella certificazione rilasciata dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Capranica Prenestina (RM) in data 03/12/2004.

L'immobile a destinazione residenziale assoggettato a pignoramento, sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in Via Rocca di Cave n. 1, località Cigliano, edificio F piano 1 interno 12, distinto al catasto fabbricati al foglio 19 particella 322 sub 8, è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità prot. 1646 rilasciato dal Comune di Capranica Prenestina (RM) il 06/04/2001, ai sensi del d.P.R. n. 425 del 22/04/1994 (provvedimento abrogato dal d.P.R. n. 380 del 06/06/2001).

### VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto in data 19/03/2024, al fine di acquisire la copia della documentazione attestante lo stato legittimo dei beni immobili pignorati, ha presentato richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Capranica Prenestina mediante la piattaforma dei servizi online. Riscontrata l'inoperatività della piattaforma dei servizi online del Comune di Capranica Prenestina, in data 09/04/2024 il sottoscritto ha trasmesso a mezzo pec una nuova richiesta di accesso agli atti amministrativi protocollata con numero 884 in data 09/04/2024. In data 21/06/2024 il sottoscritto ha sollecitato il Comune di Capranica Prenestina al rilascio della documentazione suddetta, che è stata resa disponibile in data 16/07/2024. Il tutto come risulta dalla documentazione allegata (cfr. allegato 6 - copia titoli abilitativi).

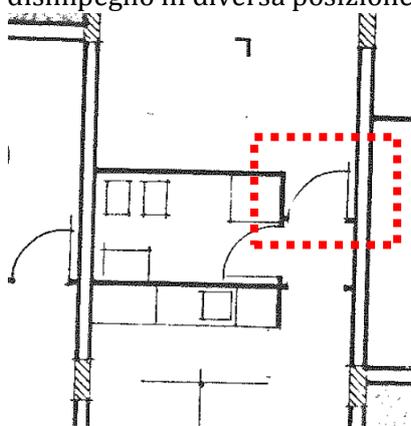
Lo stato legittimo dell'unità immobiliare pignorata è quello che risulta dalla Concessione Edilizia n. 1 prot. 583 del 14/11/1991 e successiva integrazione prot. 1757 del 04/08/1992, in quanto trattasi dell'ultimo titolo abilitativo edilizio che ha interessato la stessa.

Lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo eseguito presso il bene pignorato risulta non conforme all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 1 prot. 583 del 14/11/1991 e successiva integrazione prot. 1757 del 04/08/1992.

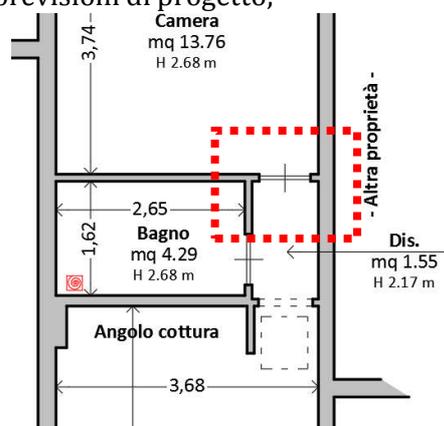


Il confronto tra lo stato di fatto e il titolo abilitativo suddetto ha evidenziato le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione del muro divisorio tra camera da letto e disimpegno in diversa posizione rispetto alle previsioni di progetto;



Progetto allegato a C.E. n. 1/1991



Rilievo dello stato di fatto

- 2) realizzazione di un controsoffitto leggero nel disimpegno, non praticabile e accessibile dal bagno per uso deposito/ripostiglio;



Vista del controsoffitto realizzato nel disimpegno, non praticabile e accessibile dal bagno per uso deposito/ripostiglio

- 3) realizzazione di un foro sul solaio di copertura di dimensioni pari a circa cm 65 x cm 75, all'interno dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, e installazione di una botola con scala retrattile al fine di rendere accessibile il volume soprastante compreso entro le falde del tetto;



Vista della botola con scala retrattile



Vista della botola con scala retrattile



Gli interventi i cui al precedente punto 1) (diversa distribuzione degli spazi interni) rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. e sono sanabili ai sensi dell'art. 6-bis c. 5 del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii. in quanto conformi al regolamento edilizio e alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

I costi per la sanatoria delle suddette opere sono stimati complessivamente in € 2.200,00 come di seguito ripartiti:

- € 1.000,00 a titolo di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6bis del d.P.R. 380/01 ss.mm.ii.;
- € 1.200,00 per spese tecniche (redazione e presentazione della pratica edilizia presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Capranica Prenestina (RM), redazione e presentazione della dichiarazione di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma Territorio) e diritti di segreteria.

L'intervento di cui al precedente punto 2) (realizzazione di un controsoffitto leggero nel disimpegno) non è sanabile in quanto l'altezza interna del disimpegno, pari a m 2,17, è inferiore all'altezza minima prescritta dall'art. 1 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, pari a m 2,40.

I costi di ripristino sono stimati complessivamente in € 300,00.

L'intervento di cui al precedente punto 3) (realizzazione di un foro sul solaio di copertura e installazione di una botola con scala retrattile al fine di rendere accessibile il volume soprastante compreso entro le falde del tetto) non è sanabile in quanto trattasi di intervento eseguito in località sismica senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione Lazio.

I costi di ripristino sono stimati complessivamente in € 700,00.

Dal valore di stima saranno pertanto detratti € 2.200,00 per la sanatoria dell'intervento di cui al punto 1) oltre ad € 1.000,00 per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili di cui ai punti 2) e 3).

Si segnala che la finestra dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura di dimensioni pari a m 1,15 (L) x m 1,40 (H), pur essendo conforme alle misure progettuali non soddisfa il rapporto aero-illuminante prescritto dall'art. 5 del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (mq 1,61 < mq 2,25) e dovrà essere pertanto adeguata al fine del rispetto delle condizioni di agibilità dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, EDIFICIO F, INTERNO 12, PIANO 1

**BENE N° 2** - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A CAPRANICA PRENESTINA (RM) - VIA ROCCA DI CAVE N. 1, INTERNO 3, PIANO T

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da un controllo eseguito presso l'amministrazione condominiale è stato accertato che:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali al netto dei consumi individuali è di circa € 120,00;
- le spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente ammontano ad € 140,98 che saranno decurtate dal valore di stima dei beni pignorati;

Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione rilasciata dall'amministrazione condominiale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", costituito da sette edifici (denominati A, B, C, D, E, F e G), sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in località Cigliano, con accesso da Via Rocca di Cave n. 1. Il bene pignorato è ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F ed è individuato con il numero interno 12. Una scala esterna, dipartentesi dalla strada di servizio del complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", permette l'accesso al bene assoggettato a pignoramento oltre che alle restanti unità immobiliari ubicate al piano primo. Dalla scala esterna comune, attraverso uno spazio esterno di proprietà esclusiva, in parte scoperto e in parte sottostante la copertura a tetto del fabbricato, è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento. Il bene assoggettato a pignoramento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 18,00, una camera da letto di superficie utile pari a mq 13,76, un bagno di superficie utile pari a mq 4,29 e di un piccolo disimpegno di superficie utile pari a mq 1,55. Attraverso una botola con scala retrattile posizionata sul soffitto dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, in prossimità della porta che conduce al disimpegno, è possibile accedere al volume soprastante l'abitazione, compreso entro le falde del tetto. L'ambiente compreso entro le falde del tetto, attualmente utilizzato a deposito/ripostiglio, si presenta "al rustico", ossia privo di qualsivoglia finitura e/o impianto; l'altezza utile al colmo di tale ambiente è pari a m 2,20 con le falde del tetto che intersecano il piano di calpestio. Il bene in oggetto ha una superficie lorda pari a mq 44,60; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 37,60. La superficie di pavimento dello spazio esterno di proprietà esclusiva è pari a mq 10,35 di cui mq 7,55 sottostanti la copertura a tetto del fabbricato. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria; il costo medio di un montascale è stimabile in € 5.000,00 circa. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T

Il posto auto scoperto assoggettato a pignoramento fa parte di un'area destinata a parcheggio composta da dieci posti auto, ubicata a nord dell'edificio a destinazione residenziale contraddistinto con la lettera F. Il bene pignorato, ubicato al piano terra, è individuato con il numero 3. Il posto auto si presenta pavimentato in asfalto ed è delimitato su tre lati da strisce segnaletiche di colore bianco e sul restante lato da un muro in cemento armato. La superficie netta del bene in oggetto è pari a mq 11,25. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima dei beni: € 52.790,00**



## Perizia di stima

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, si basa sul metodo sintetico-comparativo, con riferimento ai valori unitari desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e da indagini di mercato (fonti dirette).

## Fonti indirette

### **Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI)**

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al primo semestre del 2024, fissa il valore unitario delle abitazioni civili ubicate nel Comune di Capranica Prenestina (RM), fascia centrale, zona centro abitato, codice di zona B1, in uno stato conservativo normale, tra un minimo di € 650,00 (euro seicentocinquanta/00) ed un massimo di € 950,00 (euro novecentocinquanta/00).

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene congruo assumere il valore unitario pari a 950,00 €/mq (valore massimo della quotazione suddetta), applicando allo stesso un coefficiente correttivo per la conversione della tipologia edilizia OMI di cui sono note le quotazioni (abitazioni civili) alla tipologia edilizia OMI corrispondente alla categoria catastale attribuita all'immobile pignorato (A/7 - abitazioni in villini). Ai sensi dell'allegato al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, il coefficiente di conversione è pari a 1,20.

In virtù di quanto sopra riportato avremo:

$$V = € 950,00 \times 1,20 = € 1.140,00 \text{ (euro millecentoquaranta/00)} - \mathbf{Vu1}$$

## Fonti dirette

### **Compravendita di immobili simili**

Un'indagine di mercato ha permesso di rilevare il valore di due immobili simili a quello oggetto di pignoramento, contrattati in tempi non troppo lontani, di prezzo e caratteristiche note e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Nello specifico, gli immobili presi a confronto ricadono nello stesso edificio di cui fa parte l'immobile pignorato (edificio F) e precisamente:

- comparabile A: appartamento ubicato al piano 1 interno 16 (in catasto interno 11), distinto al catasto fabbricati del Comune di Capranica Prenestina (RM) al foglio 19 particella 322 sub 12, compravenduto con atto rep. 3345 racc. 2325 ricevuto in data 10/10/2023 dal dott. Federico Alcaro, notaio in Roma, trascritto a Roma 2 in data 13/10/2023 registro generale 55903 registro particolare 39731. Il prezzo di cessione dell'immobile, come rilevato nell'atto suddetto, è di € 47.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di € 895,24 (euro ottocentonovantacinque/24) - **Vu 2**;
- comparabile B: appartamento ubicato al piano 1 interno 14 (in catasto interno 9), distinto al catasto fabbricati del Comune di Capranica Prenestina (RM) al foglio 19 particella 322 sub 10, compreso il posto auto scoperto distinto al catasto fabbricati del Comune di Capranica Prenestina (RM) al foglio 19 particella 325 sub 1, compravenduto con atto rep. 6414 racc. 3890 ricevuto in data 26/04/2022 dalla dott.ssa Maria Teresa Dalsasso, notaio in Roma, trascritto a Roma 2 in data 04/05/2022 registro generale 24414 registro particolare 17430. Il prezzo di cessione dell'immobile, come rilevato nell'atto suddetto, è di € 50.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di € 947,15 (euro novecentoquarantasette/15) - **Vu3**.



Il tutto come meglio riepilogato nella sottostante tabella.

Comparabile	Dati identificativi dell'immobile compravenduto	Prezzo di cessione	Superficie commerciale	Prezzo unitario di cessione
A	Via Rocca di Cave n. 1, Capranica Prenestina (RM), edificio F piano 1 interno 16, dati catastali: foglio 19 particella 322 sub 12	€ 47.000,00	Mq 52,50	€/mq 895,24
B	Via Rocca di Cave n. 1, Capranica Prenestina (RM), edificio F piano 1 interno 14, dati catastali: foglio 19 particella 322 sub 10 e particella 325 sub 1	€ 50.000,00	Mq 52,79	€/mq 947,15

**Tabella 1** – riepilogo dati estratti da atti di compravendita

### **Valore unitario medio**

Per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione immobiliare assoggettata a pignoramento, si ritiene congruo assumere come valore unitario medio al metro quadro commerciale quello risultante dalla media tra il valore unitario desunto dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Vu1 e i prezzi unitari di cessione derivanti dalla vendita degli immobili simili presi a confronto (fonti dirette) - Vu2 e V3.

Pertanto, in virtù di quanto sopra, avremo un valore unitario medio al metro quadro commerciale pari a:

$$\mathbf{Vum} = (Vu1 + Vu2 + Vu3) / 3$$

$$\mathbf{Vum} = (\text{€ } 1.140,00 + \text{€ } 895,24 + \text{€ } 947,15) / 3 = \text{€ } 994,13 \text{ approssimabile a } \mathbf{\text{€ } 1.000,00} \text{ (euro mille/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1	52,79 mq	1.000,00 €/mq	€ 52.790,00	100,00%	€ 52.790,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto scoperto Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T					
Valore di stima:					€ 52.790,00

Valore di stima: € 52.790,00 (euro cinquantaduemilasettecentonovanta/00)



Al valore di stima suddetto saranno detratti:

- i costi da sostenere per la sanatoria delle opere che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, stimabili complessivamente in € 2.200,00 (cfr. paragrafo “regolarità edilizia”);
- i costi da sostenere per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili, stimabili complessivamente in € 1.000,00 (cfr. paragrafo “regolarità edilizia”);
- le spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente pari ad € 140,98.

Il valore così determinato, sarà abbattuto forfettariamente nella misura del 10% quale riduzione del valore di mercato dovuto all’assenza di garanzia per vizi nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi da sostenere per la sanatoria delle opere che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni	2.200,00	€
Costi da sostenere per i lavori di ripristino degli interventi non sanabili	1.000,00	€
Spese condominiali insolute nell’anno in corso e nell’anno solare precedente	140,98	€
<b>Valore del bene in seguito all’applicazione dei deprezzamenti</b>	<b>49.449,02</b>	<b>€</b>
Abbattimento forfettario, nella misura del 10% del valore venale, dovuto all’assenza di garanzia per vizi occulti nonché all’esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	10,00	%
<b>Valore finale di stima</b>	<b>44.504,12</b>	<b>€</b>

**Valore finale di stima (in cifra tonda): € 44.500,00** (euro quarantaquattromilacinquecento/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.

Guidonia Montecelio, li data di deposito

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
geom. Di Giovanni Fabio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 - verbale di sopralluogo;
- ✓ Allegato 2 – rilievo dello stato dei luoghi;
- ✓ Allegato 3 – documentazione fotografica;



- ✓ Allegato 4 – documentazione catastale;
- ✓ Allegato 5 – ispezioni ipotecarie;
- ✓ Allegato 6 – copia titoli abilitativi;
- ✓ Allegato 7 – titoli di proprietà;
- ✓ Allegato 8 – comunicazione inesistenza contratti di locazione;
- ✓ Allegato 9 – documenti rilasciati dall'amministrazione condominiale;
- ✓ Allegato 10 – ricevute di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1

I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", costituito da sette edifici (denominati A, B, C, D, E, F e G), sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in località Cigliano, con accesso da Via Rocca di Cave n. 1. Il bene pignorato è ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F ed è individuato con il numero interno 12. Una scala esterna, dipartentesi dalla strada di servizio del complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", permette l'accesso al bene assoggettato a pignoramento oltre che alle restanti unità immobiliari ubicate al piano primo. Dalla scala esterna comune, attraverso uno spazio esterno di proprietà esclusiva, in parte scoperto e in parte sottostante la copertura a tetto del fabbricato, è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento. Il bene assoggettato a pignoramento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 18,00, una camera da letto di superficie utile pari a mq 13,76, un bagno di superficie utile pari a mq 4,29 e di un piccolo disimpegno di superficie utile pari a mq 1,55. Attraverso una botola con scala retrattile posizionata sul soffitto dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, in prossimità della porta che conduce al disimpegno, è possibile accedere al volume soprastante l'abitazione, compreso entro le falde del tetto. L'ambiente compreso entro le falde del tetto, attualmente utilizzato a deposito/ripostiglio, si presenta "al rustico", ossia privo di qualsivoglia finitura e/o impianto; l'altezza utile al colmo di tale ambiente è pari a m 2,20 con le falde del tetto che intersecano il piano di calpestio. Il bene in oggetto ha una superficie lorda pari a mq 44,60; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 37,60. La superficie di pavimento dello spazio esterno di proprietà esclusiva è pari a mq 10,35 di cui mq 7,55 sottostanti la copertura a tetto del fabbricato. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria; il costo medio di un montascale è stimabile in € 5.000,00 circa. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Capranica Prenestina, adottata dal Comune con deliberazione di C.C. n° 34 del 28/12/2001 e approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 313 del 08/05/2009, ricade in zona C "espansione edilizia" - sottozona C1 "intensivo", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - aree urbanizzate del PTPR;
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).



- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto ubicato a Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T

Il posto auto scoperto assoggettato a pignoramento fa parte di un'area destinata a parcheggio composta da dieci posti auto, ubicata a nord dell'edificio a destinazione residenziale contraddistinto con la lettera F. Il bene pignorato, ubicato al piano terra, è individuato con il numero 3. Il posto auto si presenta pavimentato in asfalto ed è delimitato su tre lati da strisce segnaletiche di colore bianco e sul restante lato da un muro in cemento armato. La superficie netta del bene in oggetto è pari a mq 11,25. Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda al rilievo dello stato dei luoghi e alla documentazione fotografica allegati alla presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area su cui insistono i beni assoggettati a pignoramento:

- secondo le previsioni della vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Capranica Prenestina, adottata dal Comune con deliberazione di C.C. n° 34 del 28/12/2001 e approvata dalla Regione Lazio con deliberazione di Giunta Regionale n° 313 del 08/05/2009, ricade in zona C "espansione edilizia" - sottozona C1 "intensivo", soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- è inquadrata nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 in area non sottoposta a vincolo paesaggistico e più precisamente: - Tav. A "Sistemi ed Ambiti del Paesaggio" - Paesaggio degli Insediamenti Urbani; - Tav. B "Beni Paesaggistici" - aree urbanizzate del PTPR;
- ricade in zona sottoposta a vincolo sismico (zona sismica 2B secondo l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019).

**Prezzo base d'asta: € 44.500,00** (euro quarantaquattromilacinquecento/00)



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, edificio F, interno 12, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 322, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie convenzionale</b>	48,85 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Nel complesso i beni assoggettati a pignoramento si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. In riferimento al bene a destinazione residenziale, non si rileva la presenza di macchie su muri e soffitti che possa far presagire perdite di acqua da ambienti confinanti; parimenti non si evidenzia la formazione di muffa e/o condensa sulle medesime strutture edilizie.		
<b>Descrizione:</b>	I beni assoggettati a pignoramento fanno parte di un complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", costituito da sette edifici (denominati A, B, C, D, E, F e G), sito nel Comune di Capranica Prenestina (RM) in località Cigliano, con accesso da Via Rocca di Cave n. 1. Il bene pignorato è ubicato al piano primo dell'edificio contraddistinto con la lettera F ed è individuato con il numero interno 12. Una scala esterna, dipartentesi dalla strada di servizio del complesso edilizio denominato "Prato Cigliano", permette l'accesso al bene assoggettato a pignoramento oltre che alle restanti unità immobiliari ubicate al piano primo. Dalla scala esterna comune, attraverso uno spazio esterno di proprietà esclusiva, in parte scoperto e in parte sottostante la copertura a tetto del fabbricato, è possibile raggiungere il portone di accesso all'appartamento. Il bene assoggettato a pignoramento si compone di un soggiorno con angolo cottura di superficie utile pari a mq 18,00, una camera da letto di superficie utile pari a mq 13,76, un bagno di superficie utile pari a mq 4,29 e di un piccolo disimpegno di superficie utile pari a mq 1,55. Attraverso una botola con scala retrattile posizionata sul soffitto dell'ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura, in prossimità della porta che conduce al disimpegno, è possibile accedere al volume soprastante l'abitazione, compreso entro le falde del tetto. L'ambiente compreso entro le falde del tetto, attualmente utilizzato a deposito/ripostiglio, si presenta "al rustico", ossia privo di qualsivoglia finitura e/o impianto; l'altezza utile al colmo di tale ambiente è pari a m 2,20 con le falde del tetto che intersecano il piano di calpestio. Il bene in oggetto ha una superficie lorda pari a mq 44,60; la superficie utile complessiva degli ambienti che lo compongono è pari a mq 37,60. La superficie di pavimento dello spazio esterno di proprietà esclusiva è pari a mq 10,35 di cui mq 7,55 sottostanti la copertura a tetto del fabbricato. Il bene non è accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria; il costo medio di un montascale è stimabile in € 5.000,00 circa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	[REDACTED] Esecutata sia soggetto partecipante in qualità di locatore.		



<b>Bene N° 2 - Posto auto scoperto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Capranica Prenestina (RM) - Via Rocca di Cave n. 1, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 325, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	11,25 mq (superficie netta)  3,95 mq (superficie convenzionale)
<b>Descrizione:</b>	Il posto auto scoperto assoggettato a pignoramento fa parte di un'area destinata a parcheggio composta da dieci posti auto, ubicata a nord dell'edificio a destinazione residenziale contraddistinto con la lettera F. Il bene pignorato, ubicato al piano terra, è individuato con il numero 3. Il posto auto si presenta pavimentato in asfalto ed è delimitato su tre lati da strisce segnaletiche di colore bianco e sul restante lato da un muro in cemento armato. La superficie netta del bene in oggetto è pari a mq 11,25.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>			

