
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zega Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.028,66	18

INCARICO

All'udienza del 27/04/2022, il sottoscritto Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email carlazega@gmail.com, PEC c.zega@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc (Coord. Geografiche: 41°50'20.8"N 12°44'36.1"E)

DESCRIZIONE

Il Comune di Monte Compatri è ubicato nell'area dei Castelli Romani; ha una superficie complessiva di circa 24.38 kmq, di cui circa un quarto interessata da edificazioni legali e illegali. Dal punto di vista orografico, il suo territorio risulta caratterizzato da importanti variazioni altimetriche, con un andamento che varia dai 47 m s.l.m. di Pantano - Borghese ai 773 m s.l.m. di Monte Salomone. Il centro storico si trova alla quota di circa 700 m s.l.m. Il territorio del Comune di Montecompatri si estende in parte in pendenza, sul versante Nord orientale delle pendici del M. Tuscolo, e del Monte Salomone che in parte ricadono nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani e in parte pianeggiante compreso tra la Via Casilina e la Via Prenestina. Il Comune confina con i Comuni Colonna, Grottaferrata, Frascati, Monte Porzio Catone, Rocca di Papa, Rocca Priora. Fa parte, inoltre, della XI Comunità Montana dei Castelli Romani e dei M. Prenesti. Con la denominazione di Castelli Romani si indica un insieme di paesi o cittadine dei Colli Albani posti a breve distanza da Roma, in parte del territorio del Latium Vetus. Via delle Marmorelle è compresa tra la E821 e la via casilina che la collega con Roma. L'immobile oggetto di esecuzione si trova in via delle Marmorelle snc è composta da un piano terra ed un piano primo, a servizio dell'abitazione vi è un posto macchina esterno, è parte di un vecchio complesso. L'area limitrofa presenta un forte stato di degrado.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Notaio Miccadei, Delegato alla verifica della completezza della documentazione in atti dichiara che: è stato depositato con attestazione di conformità, la copia del titolo esecutivo del precetto e dell'atto di pignoramento in data 23/03/2022, nel rispetto dei quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento avvenuta in data 10/03/2022 ai sensi dell'art 557 c.c. secondo comma. L'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nel rispetto dei termini, in data 08/04/2022(ultima notifica del pignoramento in data

10/03/2022).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con particella n 320, con via marmorelle, con via dei monti alban, particella 266.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	44,80 mq	1	44,80 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	35,04 mq	44,80 mq	1	44,80 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	1,76 mq	1,76 mq	0.25	0,44 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	1,76 mq	1,76 mq	0.25	0,44 mq	0,00 m	Primo
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0.18	2,16 mq	0,00 m	Terra
Giardino	49,00 mq	49,00 mq	0.18	8,82 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,46 mq		

L'immobile staggito é sito in zona semiperiferica rispetto al centro della città.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2004 al 08/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 28/03/2004 al 08/05/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 518 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Piano terra
Dal 08/05/2009 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 08/05/2009 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 518 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 12 mq Rendita € 2.913,00 Piano T
Dal 08/05/2009 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 542,28 Piano T-1
Dal 08/05/2009 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 29, Sub. 518 Categoria C6 Superficie catastale 12 mq Rendita € 2.913,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali **** Omissis **** e **** Omissis ****

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	29	505		A2	2	5 vani	86 mq	542,28 €	T-1	
	14	29	518		C6	1		12 mq	29,13 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Effettuato un attento sopralluogo, verificate la consistenza, si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 come da Relazione del Notaio Miccadei.

PATTI

Non risultano atti di locazione; l'immobile risulta occupato da **** Omissis **** e la figlia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione, pulito e curato sia internamente che esternamente, nel giardino la tettoia presenta danni causati dalla ultime grandinate. le costruzioni limitrofe si presentano degradate. Attualmente è occupato dalla proprietaria esecutata **** Omissis **** e la figlia.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, non ha parti comuni con altre unità

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

le fondazioni sono probabilmente a sacco essendo di vecchia edificazione; l'orientamento è sud-est, muratura portante avente altezza sia al piano Terra che al piano 1 m 2.70; si compone di 2 piani la cui copertura è a tetto con tegole coppi alla romana; il Piano terra composto da Angolo cottura pranzo-soggiorno e w.c. è rifinito con intonaco civile tinteggiato, l'angolo cottura parte è rivestito con travertino 10*10 e parte con tessere in monocottura, la pavimentazione è in monocottura 30*30, anche il w.c. è maiolicato con piastrelle in monocottura. Il portoncino d'ingresso è blindato ed è munito di zanzariera. Gli infissi sono in alluminio verniciato bianco con vetrocamera e persiane in ferro verniciato grigio. al piano primo si accede tramite collegamento verticale (scala) rifinita con alzate e pedate in travertino lucidato; Al piano primo si ha un disimpegno con pavimenti in monocottura 30*30, intonaco vivile tinteggiato; Un bagno rifinito con tessere a mosaico e pavimenti in monocottura. Le due camere da letto sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, i pavimenti sono in monocottura, gli infissi estreni in alluminio anodizzato verniciato bianco con vetrocamera, con persiane in ferro verniciato grigio,, quelli infissi interni in legno; entrambe le stanze presentano un soppalco utilizzato come ripostiglio nella stanza con letto singolo il vetro di un'anta della finestra va sostituito. entrambe le stanze presentano un balconcino rifinito con ringhiera e persiane in ferro verniciato grigio e monocottura. Sia il bagno che il w.c. sono privi di finestre. In entrambi i piani sono presenti : Impianto elettrico di tipo sfilabile, impianto termico non funzionante per mancanza di allaccio al gas; Anche se munito di videocitofono e impianto di riscaldamento non risultano funzionanti, per mancanza di allaccio il primo e per mancata richiesta di allaccio alla fornitura del gas. E' privo di allaccio fognario comunale. Esternamente a ridosso dell'ingresso è coperto con una tettoia in legno che necessita di manutenzione ed è pavimentata con pavimento flottante in legno, a ridosso del pavimento in legno vi è una piccola striscia di pavimentazione in monocottura. Il piccolo giardino è recintato con staccionata in legno trattato, è presente un viale centrale realizzato con marmettoni e ricorsi di mattoni, bordati con pietrame della zona, lateralmente ai due lati del vialetto sono state realizzate due aiuole a prato con presenza Yuccche, cicas bordure fiorite, piante grasse cispugli e piccole alberature.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile staggito è occupato da uno degli esecutati **** Omissis **** e figlia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/03/2004 al 08/05/2009	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 25/03/2004 Pratica n. RM0229527 in atti dal 25/03/2004 COSTITUZIONE (n. 2597.1/2004)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/03/2004		2597.1/2004
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/05/2009 al 25/08/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI FAZIO GIAN VITTORE	08/05/2009	95517	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Reparto PI di ROMA 2	14/05/2009	15125.1/2009	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 04/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 13/05/2009
Reg. gen. 28566 - Reg. part. 8359
Quota: 1/1 in via solidale tra loro
Importo: € 252.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 168.000,00
Rogante: Notaio G. Vittore De Fazio
Data: 08/05/2009

N° repertorio: 95518
N° raccolta: 9375

Trascrizioni

- **atto esecutivo**

Trascritto a Roma il 10/11/2006
Reg. gen. 74780 - Reg. part. 44358
Quota: 1/1

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

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10.11.2006 ai nn. 74780/44358, nascente da verbale di pignoramento immobili del 31.10.2006, Tribunale di Velletri, rep. n° 1159, a favore della signora **** Omissis **** nata a [redacted] codice fiscale ****

Omissis **** e contro il signor **** Omissis *** [redacted] codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto Beni di [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione in Monte Compatri foglio 14 particella 29 sub.505

- **atto esecutivo**

Trascritto a Roma il 08/04/2022
Reg. gen. 19105 - Reg. part. 13680
Quota: 1/2+1/2

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 08.04.2022 ai nn. 19105/13680, nascente da verbale di pignoramento immobili del 10.03.2022, Tribunale di Velletri, rep. n° 921, a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Milano - codice fiscale [redacted] e contro i signori [redacted]

[redacted] avente per oggetto Beni di [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà Beni di [redacted] [redacted] per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo civile (A2) in Monte Compatri foglio 14 particella 29 sub.505 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Monte Compatri foglio 14 particella 29 sub.518

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile staggito nel PRG del Comune di Monte compatri è localizzato nella zona E sottozona E/1 (agricola normale);

L'immobile è normato dall'art. 11 delle NTA – ZONE E – ZONE AGRICOLE-

Tale zona comprende tutta la rimanente parte del territorio comunale con destinazione agricola, silvo-pastorale, zootecnica e di salvaguardia ambientale, cui si intende conservare sia la funzione, che il suo aspetto caratteristico.

In relazione alle diverse esigenze funzionali e di salvaguardia naturale, la zona E è stata divisa in tre sottozone:

-Sottozona agricola normale- E1

Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nella legge numero 153/1975 e nella legge numero 352/1976.

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di utilizzazione per le attività di cui alla lettera -

a) case rurali e fabbricati rustici annessi al servizio dell'agricoltura;

-b) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti;

-c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;

-d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;

indice di fabbricabilità Fondiaria: 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;

superficie minima di intervento per la costruzione della residenza rurale: 10.000 mq;

altezza massima per le residenze rurali; 7.00;

distacco minimo dalle costruzioni dai confini: 20.00 ml;

distacco minimo dal ciglio stradale: secondo quanto previsto dal D.I. numero 1404/1968;

la cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare alla residenza rurale non potrà comunque superare quella corrispondente a tre ettari per le attività consentite alle lettere di i i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda e dell'attività che vogliono per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del piano in questione sempre che destinati alla residenza di imprenditori agricoli è ammesso l'ampliamento una tantum per miglioramento igienico funzionale in relazione alla comprovata necessità nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30% con un massimo di metri cubi 100 per unità abitativa attuali di superficie lorda minore al 90 mq

- incremento di volume pari al 20% per un massimo di metri cubi 75 per un'unità abitativa attuali di superficie lorda tra i 90 e i 110 mq;

-Incremento di volume pari al 10% con un massimo di metri cubi 50 per unità di superficie lorda tra i 110 e i 130 mq,

nessun incremento di volume ammissibile per unità abitative di superficie lorda superiore a 130 mq in tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti agli addotti fognature telefono che devono però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto sulla planimetria dello strumento urbanistico. Nell'ambito della sottozona B una possa essere realizzati strade rurali ed interesse locale a servizio di uno più o meno fondi a fondo cieco anche se non previste nelle planimetrie dello strumento urbanistico. L'apertura di tali strani comunque subordinata alla concessione da parte del sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977 numero 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Immobile oggetto di:

sanatoria 47/85 Prot. n 2714/86, in data 05/03/1986- pratica n 134 - Sanatoria totale richiesta di integrazione ai fini del rilascio in data 28/01/2022.

Sanatoria 724/94 fascicolo 147 protocollo n 3264/95 in data 27/02/95 totalità dell'immobile. Richiesta integrazione in data 28/01/2022;(47/85 prot, n 2739)- 724 prot. n 2740;
Allo stato attuale non è stata rilasciata concessione in sanatoria per mancata integrazione della documentazione richiesta

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.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che:

L'immobile è privo di allaccio fognario comunale perchè non presente;

E' privo di condotta e allaccio gas;

Dalla relazione depositata dai tecnici Comunali risulta che integrando la documentazione richiesta poteva essere rilasciata la concessione in sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è emerso dalla presa visione degli atti nessun condominio, o altre forme gestione degli spazi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc
Il Comune di Monte Compatri è ubicato nell'area dei Castelli Romani; ha una superficie complessiva di circa 24.38 kmq, di cui circa un quarto interessata da edificazioni legali e illegali. Dal punto di vista orografico, il suo territorio risulta caratterizzato da importanti variazioni altimetriche, con un andamento che varia dai 47 m s.l.m. di Pantano - Borghese ai 773 m s.l.m. di Monte Salomone. Il centro storico si trova alla quota di circa 700 m s.l.m. Il territorio del Comune di Montecompatri si estende in parte in pendenza, sul versante Nord orientale delle pendici del M. Tuscolo, e del Monte Salomone che in parte ricadono nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani e in parte pianeggiante compreso tra la Via Casilina e la Via Prenestina. Il Comune confina con i Comuni Colonna, Grottaferrata, Frascati, Monte Porzio Catone, Rocca di Papa, Rocca Priora. Fa parte, inoltre, della XI Comunità Montana dei Castelli Romani e dei M. Prenesti. Con la denominazione di Castelli Romani si indica un insieme di paesi o cittadine dei Colli Albani posti a breve distanza da Roma, in parte del territorio del Latium Vetus. Via delle Marmorelle è compresa tra la E821 e la via casilina che la collega con Roma. L'immobile oggetto di esecuzione si trova in via delle Marmorelle snc è composta da un piano terra ed un piano primo, a servizio dell'abitazione vi è un posto macchina esterno, è parte di un vecchio complesso. L'area limitrofa presenta un forte stato di degrado.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 29, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 29, Sub. 518, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 132.506,76

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: • Bene N° 1 - Villetta a schiera ubicata a Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc.e posto auto scoperto. L'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Monte Compatri, è inserito nel P.R.G. nella zona E sottozona E1 agricola normale, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 29, Sub. 505, Categoria A/2; Fg 14 part. n 29 sub 518 C/6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)a **** Omissis ****,per 1/2 e per 1/2 a **** Omissis **** Valore di stima del bene: €/mq 1.306,00 Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO. La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone similari,

VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ

Primo semestre 2022

Valore minimo €/mq 1.050,00

Valore massimo €/mq 1.500,00

Valore medio unitario di mercato €/mq 1.275,00

Valore medio €/mq 1.275,00 $VNU = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K_0$

Valore normale unitario OMI= €/mq 1.275,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,900

Valore corretto OMI= €/mq 1.350,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto € 558,00

Reddito annuo € 6.696,00

Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 6.696,00 * 14% = € 5.758,56

RN Capitalizzazione Valore attuale $V_0 = RN / r$ $V_0 =$

5.758,56 / 0,0385 = € 149.573,00

la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE MEDIO OMI €/mq 1.275,00*101,46 = € 129.361,50

VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 1.350,00 x 0,90 x 101,46 =€ 139.710,42

VALORE CAPITALIZZAZIONE € 5.758,56 / 0,0385 =€ 149.573,00

VALORE DI MERCATO € 1.100,00 x 101,46 =€ 111.606,00 =

Sommano€ 530.250,92

Valore stimato € 530.250,92 / 4 = € 132.562,73 arrotondato € 132.500,00

VALORE STIMATO €/mq 1.306,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc	101,46 mq	1.306,00 €/mq	€ 132.506,76	100,00%	€ 132.506,76
				Valore di stima:	€ 132.506,76

Valore di stima: € 132.506,76

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri di urbanizzazione e costo di costruzione comprensivi degli interessi calcolati dal 01/04/1995 al 17/10/2022 (a detrarre acconti se già versati)	6920,30	€
oneri da versare all'atto della presentazione della pratica comprensivi degli interessi calcolati dal 01/04/1995 al 17/10/2022	61,22	€
danno ambientale € 2277,57 comprensivi degli interessi calcolati dal 01/04/1995 al 17/10/2022 €2219,01	4496,58	€
interessi di mora circa	3000,00	€
spese tecniche integrazione pratica circa	3000,00	€
spese per la condotta e allaccio gas	2000,00	€

Valore finale di stima: € 113.028,66

L'importo considerato in detrazione è stato calcolato sulla superficie e cubatura dell'immobile staggito, seguendo le indicazioni generali ed i parametri dettati dalla Legge 724/94. con l'aumento degli interessi legali pari al 10% annuo e gli interessi di mora. Ogni Comune attraverso Delibere può variare alcuni incrementi in base alle zone. Per avere il costo reale occorre istruire la pratica in Comune solo allora si potrà avere l'esatto importo da versare considerando che possono essere presenti versamenti effettuati che possono essere scorporati.

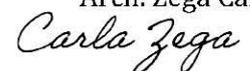
LE SOMME IN DETRAZIONE POSSONO VARIARE IN PIU' O IN MENO

N.B. nella documentazione allegata sono presenti bollettini di pagamento dell'oblazione che interessano 12 unità, quindi, l'intera cubatura di cui l'immobile staggito è parte come risulta dalle ricevute da 5.000.000 lire+ lire 5.000.000 effettuate in data 30/12/1994 a titolo di oblazione sul totale della cubatura delle 12 unità.

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.

Genzano di Roma, li 31/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zega Carla



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 13/10/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta di accesso agli atti ricevuta pec (Aggiornamento al 24/05/2022)

- ✓ N° 3 Altri allegati - consegna integrazione (Aggiornamento al 07/06/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - integrazione accesso agli accessi agli atti (Aggiornamento al 07/06/2022)
- ✓ N° 5 Altri allegati - bonifico accesso agli atti (Aggiornamento al 17/08/2022)
- ✓ N° 6 Altri allegati - accettazione accesso agli atti (Aggiornamento al 26/05/2022)
- ✓ N° 7 Altri allegati - sollecito protocollo (Aggiornamento al 25/07/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - relazione notaio (Aggiornamento al 04/10/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta proroga (Aggiornamento al 10/09/2022)
- ✓ N° 10 Altri allegati - ricevuta pec inviata a IVG (Aggiornamento al 10/09/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Testo pec inviata IGv (Aggiornamento al 10/09/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - pec IVG primo accesso (Aggiornamento al 27/09/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - secondo sollecito PEC ALL' IVG (Aggiornamento al 21/09/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - N° 14 CONCESS proroga (aggiornati al 12/09/2022) (Aggiornamento al 12/09/2022)
- ✓ N° 15 Estratti di mappa - MAPPALe (Aggiornamento al 14/05/2022)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - STORICO PER IMMOBILE (Aggiornamento al 24/05/2022)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - POSTO AUTO (Aggiornamento al 31/07/2022)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA RESIDENZIALE (Aggiornamento al 31/07/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - RICHIESTA DI SANATORIA 47/85 (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 20 Altri allegati - RICHIESTA INTEGRAZIONE SANATORIA LEGGE 47/85 (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 21 Altri allegati - RICHIESTA LEGGE SANATORIA 724/94 (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - RELAZIONE PRATICA ABUSIVISMO (Aggiornamento al 01/08/2022)
- ✓ N° 23 Altri allegati - pLANIMETRIA DELL'IMPIANTO (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 24 Altri allegati - inquadramento dell'area (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 25 Altri allegati - bollettini oblazione legge 724/94 (Aggiornamento al 19/08/2022)
- ✓ N° 26 Altri allegati - FOTO INTERNE ED ESTERNE (Aggiornamento al 13/10/2022)
- ✓ N° 27 Altri allegati - TAVOLA DEI VINCOLI PTPTR E URBANISTICA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc
Il Comune di Monte Compatri è ubicato nell'area dei Castelli Romani; ha una superficie complessiva di circa 24.38 kmq, di cui circa un quarto interessata da edificazioni legali e illegali. Dal punto di vista orografico, il suo territorio risulta caratterizzato da importanti variazioni altimetriche, con un andamento che varia dai 47 m s.l.m. di Pantano - Borghese ai 773 m s.l.m. di Monte Salomone. Il centro storico si trova alla quota di circa 700 m s.l.m. Il territorio del Comune di Montecompatri si estende in parte in pendenza, sul versante Nord orientale delle pendici del M. Tuscolo, e del Monte Salomone che in parte ricadono nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani e in parte pianeggiante compreso tra la Via Casilina e la Via Prenestina. Il Comune confina con i Comuni Colonna, Grottaferrata, Frascati, Monte Porzio Catone, Rocca di Papa, Rocca Priora. Fa parte, inoltre, della XI Comunità Montana dei Castelli Romani e dei M. Prenesti. Con la denominazione di Castelli Romani si indica un insieme di paesi o cittadine dei Colli Albani posti a breve distanza da Roma, in parte del territorio del Latium Vetus. Via delle Marmorelle è compresa tra la E821 e la via casilina che la collega con Roma. L'immobile oggetto di esecuzione si trova in via delle Marmorelle snc è composta da un piano terra ed un piano primo, a servizio dell'abitazione vi è un posto macchina esterno, è parte di un vecchio complesso. L'area limitrofa presenta un forte stato di degrado. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 29, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 29, Sub. 518, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile staggito nel PRG del Comune di Monte compatri è localizzato nella zona E sottozona E/1 (agricola normale); L'immobile è normato dall'art. 11 delle NTA - ZONE E - ZONE AGRICOLE- Tale zona comprende tutta la rimanente parte del territorio comunale con destinazione agricola, silvo-pastorale, zootecnica e di salvaguardia ambientale, cui si intende conservare sia la funzione, che il suo aspetto caratteristico. In relazione alle diverse esigenze funzionali e di salvaguardia naturale, la zona E è stata divisa in tre sottozone: -Sottozona agricola normale- E1 Nell'ambito della zona agricola lo svolgimento di qualsiasi attività (di costruzione, di trasformazione dei prodotti agricoli e di allevamento ecc) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nella legge numero 153/1975 e nella legge numero 352/1976. Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di utilizzazione per le attività di cui alla lettera -a) case rurali e fabbricati rustici annessi al servizio dell'agricoltura; -b) stalle, porcili, e in genere edifici per allevamenti; -c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole; -d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli; indice di fabbricabilità Fondiaria: 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale; superficie minima di intervento per la costruzione della residenza rurale: 10.000 mq; altezza massima per le residenze rurali; 7.00; distacco minimo dalle costruzioni dai confini: 20.00 ml; distacco minimo dal ciglio stradale: secondo quanto previsto dal D.I. numero 1404/1968; la cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare alla residenza rurale non potrà comunque superare quella corrispondente a tre ettari per le attività consentite alle lettere di i i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda e dell'attività che vogliono per le costruzioni già esistenti prima dell'adozione del piano in questione sempre che destinati alla residenza di imprenditori agricoli è ammesso l'ampliamento una tantum per miglioramento igienico funzionale in relazione alla comprovata necessità nei seguenti limiti: - incremento di volume pari al 30% con un massimo di metri cubi 100 per unità abitativa attuali di superficie lorda minore al 90 mq - incremento di volume pari al 20% per un massimo di metri cubi 75 per un'unità abitativa attuali di superficie lorda tra i 90 e i 110 mq; -Incremento di volume pari al 10% con un massimo di metri cubi 50 per unità di superficie lorda tra i 110 e i 130 mq, nessun incremento di volume ammissibile per unità abitative di superficie lorda superiore a 130 mq in tale sottozona, infine, è consentita la

realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti agli addotti fognature telefono che devono però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto sulla planimetria dello strumento urbanistico. Nell'ambito della sottozona B una possa essere realizzati strade rurali ed interesse locale a servizio di uno più o meno fondi a fondo cieco anche se non previste nelle planimetrie dello strumento urbanistico. L'apertura di tali strani comunque subordinata alla concessione da parte del sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977 numero 10.

Prezzo base d'asta: € 113.028,66

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.028,66

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Compatri (RM) - via delle Marmorelle snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 29, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 29, Sub. 518, Categoria C6	Superficie	101,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione, pulito e curato sia internamente che esternamente, nel giardino la tettoia presenta danni causati dalla ultime grandinate. le costruzioni limitrofe si presentano degradate. Attualmente è occupato dalla proprietaria esecutata **** Omissis **** e la figlia.		
Descrizione:	Il Comune di Monte Compatri è ubicato nell'area dei Castelli Romani; ha una superficie complessiva di circa 24.38 kmq, di cui circa un quarto interessati da edificazioni legali e illegali. Dal punto di vista orografico, il suo territorio risulta caratterizzato da importanti variazioni altimetriche, con un andamento che varia dai 47 m s.l.m. di Pantano - Borghese ai 773 m s.l.m. di Monte Salomone. Il centro storico si trova alla quota di circa 700 m s.l.m. Il territorio del Comune di Montecompatri si estende in parte in pendenza, sul versante Nord orientale delle pendici del M. Tuscolo, e del Monte Salomone che in parte ricadono nel Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani e in parte pianeggiante compreso tra la Via Casilina e la Via Prenestina. Il Comune confina con i Comuni Colonna, Grottaferrata, Frascati, Monte Porzio Catone, Rocca di Papa, Rocca Priora. Fa parte, inoltre, della XI Comunità Montana dei Castelli Romani e dei M. Prenesti. Con la denominazione di Castelli Romani si indica un insieme di paesi o cittadine dei Colli Albani posti a breve distanza da Roma, in parte del territorio del Latium Vetus. Via delle Marmorelle è compresa tra la E821 e la via casilina che la collega con Roma. L'immobile oggetto di esecuzione si trova in via delle Marmorelle snc è composta da un piano terra ed un piano primo, a servizio dell'abitazione vi è un posto macchina esterno, è parte di un vecchio complesso. L'area limitrofa presenta un forte stato di degrado.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		