
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 466/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2...5	
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 3	13

Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	19
Lotto 3	21
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Lotto 2	25
Lotto 3	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 466/2021 del R.G.E.	27
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 161.000,00	27
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	27
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.000,00	28

INCARICO

In data 11/01/2022, il sottoscritto Arch. Sevieri Ettore, con studio in Via Montegioveti, 8 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ettoresievi@ gmail.com, PEC e.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 335 6102223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI, 27, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO T-S1

Appartamento al piano terra di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, con ampio terrazzo esclusivo e con annessa cantina al piano interrato, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. L'appartamento allo stato è realizzato in diffomità dal permesso di costruire.

L'appartamento allo stato è composto da piano terra residenziale e cantina al piano interrato resi autonomi a causa della rimozione della scala di collegamento e la chiusura del solaio del vano scala, eseguita in diffomità dai titoli edilizi:

PIANO TERRA

composto da: ingresso, vano pranzo/soggiorno/angolo cottura, con apertura su un ampio terrazzo, bagno e camera;

PIANO INTERRATO

composto da: ampia camera con camino, cucina con annesso bagno, camera con piccolo terrazzo ubicato nel pozzo di luce.

E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 3 (terrazzo) graffato sub 25 (appartamento e cantina).

L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata.

L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI, 27, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 1, PIANO S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile.

Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera.

E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 18.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata.

L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEI CASTELLI ROMANI, 27, EDIFICIO B, INTERNO 6, PIANO S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio B, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 6, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile.

Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera.

Il garage allo stato è stato realizzato in difformità dai titoli edilizi.

E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44.

L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata.

L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che la documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio telematico il 30.12.2021, nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura a firma del Notaio **** Omissis ****:

Si precisa che nata a () il , codice fiscale: , in precedenza, ha assunto il cognome materno in seguito all'emissione della sentenza n. 1146/2016 del Tribunale di Velletri, che ha dichiarato nullo il riconoscimento paterno dal

CONFINI

L'appartamento confina con: vano scala A (sub 24); appartamento interno 2 (sub 29); corte (sub 5) dell'appartamento interno 4 (sub 28); salvo altri.

La cantina confina con: vano scala A (sub 24); magazzino (sub 26); cantina (sub 28) dell'appartamento interno 4 (sub 28); salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,29 mq	46,03 mq	1,00	46,03 mq	2,83 m	Terra
Cantina	64,83 mq	78,30 mq	0,60	46,98 mq	2,78 m	Interrato
Terrazza	79,87 mq	79,87 mq	0,15	11,98 mq	0,00 m	Terra

Terrazzo nel pozzo di luce	3,04 mq	3,04 mq	0,15	0,46 mq	0,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				105,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,45 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1261	25		A2	4	3,5 vani	68 mq	442,86 €	T-S1	sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono:

PIANO TERRA

- è stata eliminata la scala di collegamento con il piano cantina sottostante e chiuso il vano scala con realizzazione di solaio in laterocemento;

PIANO INTERRATO

- la cantina è destinata ad abitazione a seguito della realizzazione della cucina;

- il vano grande riportato nella planimetria catastale è stato diviso in due ambienti: un locale con camino e una stanza da letto con accesso al terrazzo nel pozzo di luce.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al piano terra si trova in ottimo stato di conservazione; la cantina si trova in discreto stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano né servitù, né usi civici sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è con struttura in c.a. portante e solai in latero cemento, si presenta completamente finito e rivestito in cortina muraria e piccole porzioni di intonaco. Visivamente è in buono stato conservativo.

Fondazioni in cemento armato

Esposizione: sud-ovest

Altezza interna utile: H ml 2.83

Strutture verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto con falde inclinate

Manto di copertura: in tegole laterizie

Pareti esterne e interne: muratura in cortina di mattoni

Pavimentazione interna: gres

Infissi esterni e interni: esterni legno con tapparelle e grate in ferro; interni porte in legno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia 220 V;

Cucina a gas con gas metano di città;

impianto termico autonomo con caldaia a gas metano di città radiatori in alluminio;

Terrazzo: risulta danneggiata la pavimentazione con visibile rigonfiamento e lesione;

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/01/2021
- Scadenza contratto: 25/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Si fa presente che è stato riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di locazione a canone agevolato della cantina, registrato in data 12.03.2019 con scadenza 11.03.2022, fatto salvo ogni eventuale rinnovo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che dalla documentazione prodotta dal creditore precedente risulta continuità delle trascrizioni al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2.

Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia N. 13/2001 rilasciata alla Società in data 21.12.2001.

Successivamente è stata presentata la variante in corso d'opera al progetto suddetto e rilasciata con permesso di costruire 13/2004 alla Società in data 20.09.2004.

L'area è gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

PIANO TERRA

- è stata eliminata la scala di collegamento con il piano cantina sottostante e chiuso il vano scala con realizzazione di solaio in laterocemento;

PIANO INTERRATO

- la cantina è destinata ad abitazione a seguito della realizzazione della cucina previa divisione degli ambienti;
- è stato realizzato un camino.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati tecnici e nel rilievo grafico dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia.

Le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultima legge di condono edilizio 326/2003 - L.R. 12/2004.

Per quanto sopra, al fine di riportare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile occorre procedere nel modo seguente:

PIANO TERRA

- deve essere legittimata l'attuale planimetria mediante il ripristino del vano scala e della scala di accesso al piano cantina mediante la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 e s.m.i. e relativo

progetto strutturale (zona sismica);

PIANO INTERRATO

- deve essere ripristinata la destinazione d'uso a cantina previa rimozione di tutti gli impianti della cucina;
- deve essere legittimata la nuova disposizione delle murature degli ambienti mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-BIS del DPR 380/2001 e s.m.i. previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Rimane salva ogni determinazione che dovesse adottare l'ufficio tecnico e non considerata nella verifica di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio si allega il prospetto della morosità alla data del 15.03.2022

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che la documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio telematico il 30.12.2021, nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura a firma del Notaio **** Omissis ****:

Si precisa che

precedenza, ha assunto il cognome materno in seguito all'emissione della sentenza n. 1146/2016 del Tribunale di Velletri, che ha dichiarato nullo il riconoscimento paterno dal Sig.

CONFINI

Il garage confina con: vano scala edificio B; garage interno 6 (sub 44) edificio B; spazio di manovra edificio A (sub 16); salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,38 mq	31,39 mq	1,00	31,39 mq	2,55 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				31,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1261	18		C6	2	27	28 mq	75,3 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il garage al momento del sopralluogo si presentava ultimato e in buone condizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano né servitù, né usi civici sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage è realizzato con struttura in c.a. portante e solai in latero cemento, si presenta completamente finito e visivamente è in buono stato conservativo.

Fondazioni in cemento armato

Altezza interna utile: H ml 2.55

Strutture verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Pareti interne: muratura in laterizio con intonaco

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi esterni: porta basculante in lamiera

Impianto elettrico: sottotraccia 220 V;

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile al momento del sopralluogo era parzialmente occupato da arredi posticci e n. 2 motocicli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che dalla documentazione prodotta dal creditore precedente risulta continuità delle trascrizioni al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2.

Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia N. 13/2001 rilasciata alla Società in data 21.12.2001.

Successivamente è stata presentata la variante in corso d'opera al progetto suddetto e rilasciata con permesso di costruire 13/2004 alla Società n data 20.09.2004.

L'area è gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio si allega il prospetto della morosità alla data del 15.03.2022

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che la documentazione ipotecaria e catastale ex art. 567 cpc risulta depositata nel fascicolo d'ufficio telematico il 30.12.2021, nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla certificazione notarile agli atti della procedura a firma del Notaio **** Omissis ****:

Si precisa che, codice fiscale: , in precedenza, ha assunto il cognome materno in seguito all'emissione della sentenza n. 1146/2016 del Tribunale di Velletri, che ha dichiarato nullo il riconoscimento paterno dal Sig. .

CONFINI

Il garage confina con: vano scala edificio B; garage interno 1 (sub 18) edificio A; spazio di manovra edificio B (sub 37); salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	28,62 mq	32,37 mq	1,00	32,37 mq	2,55 m	INTERRATO
Totale superficie convenzionale:				32,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1261	44		C6	2	30	31 mq	83,67 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Il garage al momento del sopralluogo si presentava ultimato e in buone condizioni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si registrano né servitù, né usi civici sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage è realizzato con struttura in c.a. portante e solai in latero cemento, si presenta completamente finito e visivamente è in buono stato conservativo.

Fondazioni in cemento armato

Altezza interna utile: H ml 2.55

Strutture verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Pareti interne: muratura in laterizio con intonaco

Pavimentazione interna: cemento industriale

Infissi esterni: porta basculante in lamiera

Impianto elettrico: sottotraccia 220 V;

Dotazioni condominiali: spazi comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile al momento del sopralluogo era parzialmente occupato da arredi posticci e un'autovettura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla relazione preliminare del professionista delegato presente agli atti e a firma dell'Avv. **** Omissis **** risulta che dalla documentazione prodotta dal creditore precedente risulta continuità delle trascrizioni al ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2.

Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia N. 13/2001 rilasciata alla Società in data 21.12.2001.

Successivamente è stata presentata la variante in corso d'opera al progetto suddetto e rilasciata con permesso di costruire 13/2004 alla Società in data 20.09.2004.

L'area è gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultimo permesso di costruire rilasciato.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti:

- il garage è stato ampliato nello spazio dell'intercapedine.

Le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultima legge di condono edilizio 326/2003 - L.R. 12/2004.

Per quanto sopra, al fine di riportare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile occorre procedere nel modo seguente:

- deve essere legittimata l'ampliamento del garage mediante la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-BIS del DPR 380/2001 e s.m.i. previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Rimane salva ogni determinazione che dovesse adottare l'ufficio tecnico e non considerata nella verifica di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da informazioni assunte dall'amministratore del condominio si allega il prospetto della morosità alla data del 15.03.2022

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1

Appartamento al piano terra di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, con ampio terrazzo esclusivo e con annessa cantina al piano interrato, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. L'appartamento allo stato è realizzato in difformità dal permesso di costruire. L'appartamento allo stato è composto da piano terra residenziale e cantina al piano interrato resi autonomi a causa della rimozione della scala di collegamento e la chiusura del solaio del vano scala, eseguita in difformità dai titoli edilizi: PIANO TERRA composto da: ingresso, vano pranzo/soggiorno/angolo cottura, con apertura su un ampio terrazzo, bagno e camera; PIANO INTERRATO composto da: ampia camera con camino, cucina con annesso bagno, camera con piccolo terrazzo ubicato nel pozzo di luce. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 3 (terrazzo) graffato sub 25 (appartamento e cantina). L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 25, Categoria A2, Graffato sub 3

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

Valore di stima del bene: € 161.000,00

Determinazione del valore dell'immobile

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

•A - METODO ANALITICO

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) Abitazioni civili- residenziale - min Euro 1.150 / max Euro 1.700; Valori Locazione (€/mq x mese) min Euro 4,3 / max Euro 6,0.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora, considerata l'ampio terrazzo di pertinenza e la cantina, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a €/mq x mese 5,5, per cui si ha sup. convenzionale mq 105,45 x €/mq x mese 5,5= € 579,87 approssimando € 580,00:

•Reddito mensile presuntoEuro 580,00

•Reddito annuoEuro 6.960,00

Detrazioni:

•Spese di manutenzione ordinaria5 %

•Detrazioni per sfitti ed inesigibilità3 %

•Spese per ammortamento0,5 %

•Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione3,5 %

Totale percentuale di detrazione12 % di 6.960,00 = Euro 835,20

•Spese annue per imposteEuro 696,00

REDDITO NETTO:

Euro 6.960,00 - 835,20 =Euro 6.124,80

Imposte stimate (a detrarre)Euro 696,00

TOTALE REDDITO NETTO (Rn)Euro 5.428,80
Capitalizzazione: $C = (Rn \cdot 100) / s$
C = valore dell'immobile
Rn = reddito nettoEuro 5.428,80
S = saggio di capitalizzazione*3,0 %
 $C = (5.428,80 \cdot 100) / 3,0 = \text{Euro } 180.960,00$

*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 180.960,00
Approssimando la cifra€ 181.000,00

•B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) Abitazioni civili- residenziale - min Euro 1.150 / max Euro 1.700.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora, considerata l'ampio terrazzo di pertinenza e la cantina si può assumere un valore di mercato di Euro 1.400,00/mq per cui si ha:

Appartamento sup. conv. totale mq 105,45 x € 1.600,00/mq = € 168.720,00
Approssimando la cifra€ 169.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico)€ 181.000,00

B (metodo sintetico)€ 169.000,00

Sommano€ 350.000,00

€ 350.000,00 : 2 =€ 175.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 175.000,00.

Dal suddetto valore di stima vanno dedotte:

•le spese per la demolizione per le opere realizzate abusivamente ovvero per il ripristino dell'appartamento come da planimetrie allegate al progetto edilizio di variante (vedi computo metrico allegato)

Euro 5.500,00 (compreso iva)

SPESE TECNICHE, SANZIONI AMMINISTRATIVE

•Spese tecniche per la redazione della pratica edilizia per la demolizione del solaio e ripristino della scala di collegamento, comprensivo dei calcoli strutturali, nonché per la sanatoria delle difformità edilizie del piano cantina, per la direzione lavori, per le sanzioni (forfetarie)

Euro 8.500,00 (compreso iva)

TOTALE SPESE GENERALI

Euro 5.500,00 + Euro 8.500,00 = Euro 14.000,00

Per cui si ha:

Valore appartamento Euro 175.000,00

a detrarre spese generali Euro 14.000,00

TOTALE Euro 161.000,00

(Euro centosessantunomila/00)

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 161.000,00 (centosessantunomila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1	105,45 mq	1.526,79 €/mq	€ 161.000,00	100,00%	€ 161.000,00
				Valore di stima:	€ 161.000,00

Valore di stima: € 161.000,00

Valore finale di stima: € 161.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. E'identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1261, Sub. 18. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1261, Sub. 18, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.000,00

Determinazione del valore dell'immobile

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

•A - METODO ANALITICO

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) box - min Euro 650 / max Euro 950; Valori Locazione (€/mq x mese) min Euro 3,0 / max Euro 4,0.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a €/mq x mese 3,5, per cui si ha sup. convenzionale mq 31,39 x €/mq x mese 3,5 = € 109,86 approssimando € 110,00:

•Reddito mensile presunto Euro 110,00

•Reddito annuo Euro 1320,00

Detrazioni:

•Spese di manutenzione ordinaria 5 %

•Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 3 %

•Spese per ammortamento 0,5 %

•Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione 3,5 %

Totale percentuale di detrazione 12 % di 1320 = Euro 158,40

•Spese annue per imposte Euro 250,00

REDDITO NETTO:

Euro 1320,00 - 158,40 = Euro 1161,60

Imposte stimate (a detrarre) Euro 250,00

TOTALE REDDITO NETTO (Rn) Euro 911,60

Capitalizzazione: $C = (Rn \cdot 100) / s$

C = valore dell'immobile

Rn = reddito netto Euro 911,60

S = saggio di capitalizzazione * 3,0 %

$C = (911,60 \cdot 100) / 4,0 = \text{Euro } 22.790,00$

*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 22.790,00

Approssimando la cifra € 23.000,00

•B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) box - min Euro 650 / max Euro 950.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora si può assumere un valore di mercato di Euro 750,00/mq per cui si ha:

Appartamento sup. conv. totale mq 31,39 x € 750,00/mq = € 23.542,00
Approssimando la cifra € 23.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico) € 23.000,00

B (metodo sintetico) € 23.000,00

Sommano € 46.000,00

€ 46.000,00 : 2 = € 23.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 23.000,00.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 23.000,00 (ventitremila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2	31,39 mq	7.327.174,00 €/mq	€ 23.000,00	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 23.000,00

Valore di stima: € 23.000,00

Valore finale di stima: € 23.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio B, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 6, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. Il garage allo stato è stato realizzato in difformità dai titoli edilizi. E' identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Determinazione del valore dell'immobile

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

•A - METODO ANALITICO

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) box - min Euro 650 / max Euro 950; Valori Locazione (€/mq x mese) min Euro 3,0 / max Euro 4,0.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a €/mq x mese 3,5, per cui si ha sup. convenzionale mq 32,37 x €/mq x mese 3,5= € 113,29 approssimando € 110,00:

•Reddito mensile presunto Euro 110,00

•Reddito annuo Euro 1320,00

Detrazioni:

•Spese di manutenzione ordinaria 5 %

•Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 3 %

•Spese per ammortamento 0,5 %

•Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione 3,5 %

Totale percentuale di detrazione 12 % di 1320 = Euro 158,40

•Spese annue per imposte Euro 250,00

REDDITO NETTO:

Euro 1320,00 - 158,40 = Euro 1161,60

Imposte stimate (a detrarre) Euro 250,00

TOTALE REDDITO NETTO (Rn) Euro 911,60

Capitalizzazione: $C = (Rn \cdot 100) / s$

C = valore dell'immobile

Rn = reddito netto Euro 911,60

S = saggio di capitalizzazione * 3,0 %

$C = (911,60 \cdot 100) / 4,0 = \text{Euro } 22.790,00$

*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 22.790,00

Approssimando la cifra € 23.000,00

•B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di ROCCA PRIORA - Fascia/zona: Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA - Anno 2021 - Semestre 1 - Valore Mercato (€/mq) box -

min Euro 650 / max Euro 950.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona a media densità abitativa caratterizzata da edifici pluripiano, trovandosi a circa km 1,00 dal centro di Rocca Priora si può assumere un valore di mercato di Euro 750,00/mq per cui si ha:

Appartamento sup. conv. totale mq 31,39 x € 750,00/mq = € 23.542,00
Approssimando la cifra € 23.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico) € 23.000,00

B (metodo sintetico) € 23.000,00

Sommano € 46.000,00

€ 46.000,00 : 2 = € 23.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 23.000,00.

Dal suddetto valore di stima vanno dedotte:

• le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia per la sanatoria edilizia dell'ampliamento del garage verso l'intercapedine, per le sanzioni (forfetarie)

Euro 3.000,00 (compreso iva)

Per cui si ha:

Valore garage Euro 23.000,00

a detrarre spese generali Euro 3.000,00

TOTALE Euro 20.000,00

(Euro ventimila/00)

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 20.000,00 (ventimila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2	32,37 mq	617,86 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 20.000,00

Valore di stima: € 20.000,00

Valore finale di stima: € 20.000,00

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.

Genzano di Roma, li 19/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sevieri Ettore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Altri allegati - documentazione fotografica appartamento
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione fotografica garages
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetrie di rilievo stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione edilizia - titoli edilizi
- ✓ N° 8 Altri allegati - norme di PRG
- ✓ N° 9 Altri allegati - accesso atti UTC
- ✓ N° 10 Altri allegati - valori OMI agenzia del territorio
- ✓ N° 11 Altri allegati - computo metrico estimativo lavori ripristino
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di compravendita
- ✓ N° 13 Altri allegati - prospetto oneri condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - contratti di locazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1

Appartamento al piano terra di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, con ampio terrazzo esclusivo e con annessa cantina al piano interrato, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. L'appartamento allo stato è realizzato in difformità dal permesso di costruire. L'appartamento allo stato è composto da piano terra residenziale e cantina al piano interrato resi autonomi a causa della rimozione della scala di collegamento e la chiusura del solaio del vano scala, eseguita in difformità dai titoli edilizi: PIANO TERRA composto da: ingresso, vano pranzo/soggiorno/angolo cottura, con apertura su un ampio terrazzo, bagno e camera; PIANO INTERRATO composto da: ampia camera con camino, cucina con annesso bagno, camera con piccolo terrazzo ubicato nel pozzo di luce. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 3 (terrazzo) graffato sub 25 (appartamento e cantina). L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 25, Categoria A2, Graffato sub 3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2. Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 161.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 18. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 18, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2. Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2

Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio B, ubicato in

Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 6, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. Il garage allo stato è stato realizzato in difformità dai titoli edilizi. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui ricade l'immobile è destinata dal vigente PRG a Zona B: COMPLETAMENTO - sottozona B2. Sulla'area grava il vincolo paesaggistico ai sensi del DM del 1959 ovvero del D. Lgs. 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 20.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 466/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 161.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 25, Categoria A2, Graffato sub 3	Superficie	105,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra si trova in ottimo stato di conservazione; la cantina si trova in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento al piano terra di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, con ampio terrazzo esclusivo e con annessa cantina al piano interrato, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. L'appartamento allo stato è realizzato in difformità dal permesso di costruire. L'appartamento allo stato è composto da piano terra residenziale e cantina al piano interrato resi autonomi a causa della rimozione della scala di collegamento e la chiusura del solaio del vano scala, eseguita in difformità dai titoli edilizi: PIANO TERRA composto da: ingresso, vano pranzo/soggiorno/angolo cottura, con apertura su un ampio terrazzo, bagno e camera; PIANO INTERRATO composto da: ampia camera con camino, cucina con annesso bagno, camera con piccolo terrazzo ubicato nel pozzo di luce. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 3 (terrazzo) graffato sub 25 (appartamento e cantina). L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio A, scala A, interno 1, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 18, Categoria C6	Superficie	31,39 mq
Stato conservativo:	Il garage al momento del sopralluogo si presentava ultimato e in buone condizioni.		
Descrizione:	Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio A, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 1, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 18. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via dei Castelli Romani, 27, edificio B, interno 6, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44, Categoria C6	Superficie	32,37 mq
Stato conservativo:	Il garage al momento del sopralluogo si presentava ultimato e in buone condizioni.		
Descrizione:	Garage al piano interrato (S2) di una palazzina di maggiori dimensioni denominata edificio B, ubicato in Rocca Priora, Via dei Castelli Romani, 27, interno 6, piano autorimesse (2° interrato - S2) con accesso dalla predetta via tramite ampio accesso condominiale pedonale e carrabile. Il garage ha una forma geometrica pressochè a L, dotato di porta basculante in lamiera. Il garage allo stato è stato realizzato in difformità dai titoli edilizi. E'identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1261, Sub. 44. L'immobile è ubicato alla periferia del centro urbano in una zona completamente urbanizzata. L'immobile ricade in zona B sottozona B2 del vigente PRG.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		