

**Proc.Esec. 487/2014**

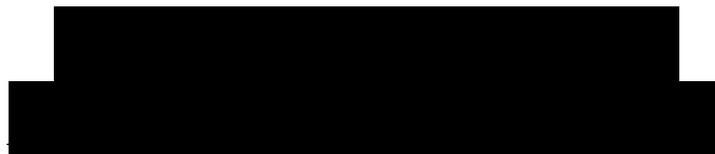
**Rinvio 24/05/2016**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA**  
**STIMA PROCEDURA ESECUTIVA**

*Promossa da*  
**BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL**

*contro*



**GIUDICE**

**Dott. Riccardo AUDINO**

<b>Data Incarico</b>	<b>13 ottobre 2015</b>
<b>Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)</b>	<b>8 maggio 2016</b>

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

<i>Esecuzione Immobiliare Principale :</i>	<b>487/2014</b>
<i>Nei confronti di:</i>	
<i>Promossa da:</i>	<b>BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL</b>
<i>Giudice dell'esecuzione:</i>	<b>Dott. Riccardo AUDINO</b>
<i>Custode Giudiziario:</i>	
<i>Perito (C.T.U.)</i>	<b>Geom. Maurizio MORONI</b>

**- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -**  
**1 - Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **14/07/2014**, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il **30/06/2014** al *Reg. Gen. n. 30752 e Reg. Part. n. 18594* (Vedere copia Allegato 'B') la *Banca Popolare di Milano SCARL* richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **ROCCA DI PAPA (RM)** e precisamente:

- a carico di: *Villa Fiorita Eventi sas di* [REDACTED] (c.f. **07086930588**), già *Ristorante Villa Fiorita di Davato Dino e C. snc*, in persona del socio accomodatario [REDACTED] elettivamente domiciliata presso la sede legale in Rocca di Papa (RM) Via Frascati n. 254; per *l'intera e piena proprietà* sui beni immobili di cui si fornisce la seguente descrizione:

- 1) Locale ad uso ristorante avente accesso dalla Via di Frascati n. 254, distribuito su piani terra e seminterrato con annessa area pertinenziale adibita a corte, e denominato "Villa Fiorita", il tutto per una consistenza catastale di mq. 1075, confinante con proprietà fratelli* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *e terreni adibiti a parcheggio infra descritti; il tutto censito al NCE al Fg. 1 P.IIa 592 sub. 2 e 3 graffati, Via di Frascati n. 254, piano T-S1, categoria C1, classe 2, consistenza mq. 1075, R.C. 23.651,14;*
- 2) Terreno adibito a parcheggio della superficie catastale di mq. 858, confinante*

*con il locale ristorante, proprietà Bianchi o aventi causa, restante proprietà [REDACTED] salvo altri; il tutto censito al C.T. al Fg. 1 P.lla 595, seminativo arboreo, classe 3, are 8 centiare 58, R.D. 2,44, R.A. 1,55*

- e a carico di:

[REDACTED] nato a Rocca di Papa (RM) il 06/02/1954 ivi residente in via di Frascati n. 254 (*fideiussore e terzo datore di ipoteca*);

[REDACTED] nato a Rocca di Papa (RM) il 26/05/1959 ivi residente in Via di Frascati n. 254 (*fideiussore e terzo datore di ipoteca*);

[REDACTED] nata a Marino (RM) il 03/10/1969 residente in Rocca di Papa (RM), Via Frascati n. 252 (*fideiussore e terzo datore di ipoteca*);

*per la quota pari a 1/3 indiviso ciascuno e, complessivamente, per la piena proprietà indivisa* fra loro sui beni immobili di cui si fornisce la seguente descrizione:

*1) appartamento per civile abitazione avente accesso dalla medesima Via di Frascati n. 254, posto al piano primo e distinto con il numero interno 1, della consistenza di 7,5 vani catastali, confinante con distacco su proprietà società Crocus, distacco su Via di Frascati, distacco su aventi causa Fanciullo Roberto, il tutto censito al NCEU al Fg 1 P.lla 592 sub. 4, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5, R.C. 813,42;*

- e a carico di:

[REDACTED] nato a Rocca di Papa (RM) il 26/05/1959 ivi residente in via di Frascati n. 254 (*fideiussore e terzo datore di ipoteca*);

*per la quota pari alla piena proprietà sui beni immobili di cui si fornisce la seguente descrizione;*

*2) appartamento posto al piano primo e distinto con il numero interno 2, della consistenza di 9,5 vani catastali, confinante con appartamento int. 1, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri; il tutto censito al NCEU al Fg 1 P.lla 592 sub. 5, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 2, categoria A2, classe 2, vani 9,5, R.C. 1.030,33;*

- e a carico di:

[REDACTED] nato a Rocca di Papa (RM) il 06/02/1954 ivi residente in via di

Frascati n. 254 (*fideiussore e terzo datore di ipoteca*);

*per la quota pari alla piena proprietà sui beni immobili di cui si fornisce la seguente descrizione;*

*2) appartamento distribuito sui piani secondo e terzo con annesso terrazzo di pertinenza e distinto con il numero interno 3, della consistenza di 8,5 vani catastali, [REDACTED]*

*[REDACTED] distacco su Via Frascati; il tutto censito al NCEU al Fg 1 P.lla 592 sub. 6, Via di Frascati n. 254, piano 2-3, interno 3, categoria A2, classe 3, vani 8,5, R.C. 1.075,52.*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il **13/10/2015** dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** “ *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

**QUESITO N. 2** “*Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,*

*interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”.*

**QUESITO N. 3** “ *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.*

**QUESITO N. 4** “*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.*

**QUESITO N. 5** “*Indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.*

**QUESITO N. 6** “*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47”.*

**QUESITO N. 7** “*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”.*

**QUESITO N. 8** “*Dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove*

*necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".*

**QUESITO N. 9** *"Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

**QUESITO N. 10** *"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".*

**QUESITO N. 11** *"indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".*

**QUESITO N. 12** *"Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore*

*alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.*

**QUESITO N. 13** *indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE9 provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);*

**QUESITO N. 14** *“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica”.*

**QUESITO N. 15** *“Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.*

**QUESITO N. 16** *“Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”.*

**QUESITO N. 17** *“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed*

*esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)".*

**QUESITO N. 18** *"Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita".*

**QUESITO N. 19** *"Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso".*

**QUESITO N. 20** *"Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento".*

**QUESITO N. 21** *"Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".*

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all'esecutato per poter accedere all'interno delle unità immobiliari, il giorno **19 febbraio 2016** mi sono recato in **Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254** dove risultano presenti [REDACTED]  
[REDACTED] ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico delle unità immobiliari eseguite. (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C'**)

## **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1** *"verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base*

*dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l'immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'D'**).

*Quanto riscontrato dal Notaio **SPICCI**, Delegato per la Relazione Preliminare, lo scrivente nel giorno del sopralluogo ha constatato che le particelle 666 e 667 del foglio 1 sono state utilizzate dal "Ristorante Villa Fiorita" parte a parcheggio e parte a spazio giardino attrezzato. Nel Pignoramento dette particelle non sono state menzionate. (Vedere Visura Agenzia del Territorio Allegato 'E').*

*Ho eseguito una visura all'Agenzia delle Entrate (Conservatoria Immobiliare) ed ho estratto copia della trascrizione dell'atto di trasformazione della Società "Villa Fiorita Eventi s.a.s. di **DAVATO Elisabetta & C.**" in "BRUNO S.r.l." atto eseguito dal Notaio **Giuseppe MINNITI** di Genzano di Roma Rep. 17909 del 29/10/2014 (Vedere Copia Trascrizione Allegato 'F') e sono indicati tutti gli immobili, costituiti da:*

- 1) Locale Negozio ubicato in Via di Frascati n. 254 distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di Rocca di Papa Fg. 1 Part. 592 Sub. 2-3;*
- 2) Terreno ubicato in Via di Frascati n. 254 distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di Rocca di Papa Fg. 1 Part. 595 Are 8 Ca 58;*
- 3) Terreno ubicato in Via di Frascati n. 254 distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di Rocca di Papa Fg. 1 Part. 666 Are 4;*

*4) Terreno ubicato in Via di Frascati n. 254 distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di Rocca di Papa Fg. 1 Part. 667 Are 18 Ca 62.*

*Alla luce di quanto sopra sono giunto alla determinazione che l'atto di pignoramento immobiliare non è completo, perchè nel tempo si sono verificate delle trasformazioni nell'indicazione delle particelle, inizialmente al già N.C.E.U. l'immobile di ristorante era identificato con foglio 1 part. 592 sub. 2 e 3 dove il sub 2 risultava la corte dell'edificio, oggi dall'estratto del foglio catastale si evidenzia che l'area cortilizia ha un nuovo identificato catastale che risulta essere la part. 593 della superficie di mq. 1.874. (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G').*

**3.2 “Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)”.**

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono tutte ubicate nel **Comune di ROCCA DI PAPA alla Via di Frascati n. 254** e precisamente:

**1) Quota intera Locale ad uso Ristorante** avente accesso dalla Via di Frascati n. 254, distribuito su piani terra e seminterrato con annessa area pertinenziale adibita a corte e parcheggio denominato "Villa Fiorita", il tutto per una **consistenza catastale di mq. 1075 (Ristorante) mq. 4.997 (corte a giardino e parcheggio)**, confinante con  e terreni adibiti a parcheggio infra descritti, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA DI PAPA foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') part. 592 sub. 2 e 3 graffiati, Via di Frascati n. 254, piano T-S1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. mq. 1.075, Rendita € 23.651,14 (Ristorante e corte), Terreno adibito a parcheggio e verde attrezzato della superficie catastale di mq. 4.997, confinante con il locale ristorante, proprietà Bianchi o aventi causa, restante proprietà Davato e proprietà Crocus, salvo altri; il tutto censito al C.T. al Fg. 1 P.IIa 592, Ente Urbano mq. 3; part. 593 (già part. 592 sub. 2), Ente Urbano mq. 1.874; part. 595, seminativo arboreo, classe 3, are 8 centiare 58, R.D. 2,44, R.A. 1,55; part.**

666, vigneto, classe 3, are 4 centiare 00, R.D. € 3,82 e R.A. € 2,27; part. 667, seminativo arborato, classe 3, are 18 centiare 62, R.D. € 5,29 R.A. € 3,37 (Vedere visure, elaborato e planimetrie catastali Allegato 'H') tutto risulta intestato al catasto a [REDACTED]

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune		ROCCA DI PAPA		Località			
<i>Via di Frascati n. 254</i>							
<b>RISTORANTE</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	mq.	R.D.	
1	592	2	C/I	2	1075	23.651,14	
		3					
<b>AREA CORTILIZIA</b>							
Foglio	Part.	Qualità	Superficie		R.A.	R.D.	
1	592	E.U.	3		0,00	0,00	
1	593	E.U.	1874		0,00	0,00	
1	595	Sem.Arb.	858		2,44	1,55	
1	666	Vigneto	400		3,82	2,27	
1	667	Sem.Arb.	1862		5,29	3,37	

- Altezza utile interna Locale Ristorante: Piano S1 e Terra h= 3,00

- Superficie Area scoperta a giardino e parcheggio mq. 4.997

Proprietà: [REDACTED] con sede in Rocca di Papa C.F. 07086930588 proprietà 1/1 (già "Villa Fiorita Eventi S.a.s. di Davato Dino & C.").

Dati Catastali: Comune di ROCCA DI PAPA foglio 1 part. 592 sub. 2 e 3 Cat C/I Classe 2 mq. 1.075 Rendita € 23.651,14 (Ristorante e corte); part.592 E.U. mq. 3.; part. 593 (già part. 592 sub. 2) E.U. mq. 1.874; part. 595 Sem. Arb. mq. 858 R.A. € 2,44 R.D. € 1,55; part. 666, vigneto, classe 3, are 4 centiare 00,

R.D. € 3,82 e R.A. € 2,27; part. 667, seminativo arborato, classe 3, are 18 centiare 62, R.D. € 5,29 R.A. € 3,37

Confinanti:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
██████████ e terreni adibiti a parcheggio infra descritti, salvo altri.

Descrizione lotto: *Quota intera Locale ad uso Ristorante sito in Rocca di Papa avente accesso dalla Via di Frascati n. 254, distribuito su piani terra e seminterrato con annessa area pertinenziale adibita a corte e parcheggio denominato "Villa Fiorita", il tutto per una consistenza catastale di mq. 1075 (Ristorante) mq. 4.997 (corte e parcheggio).*

2) *Quota intera Appartamento* ubicato alla **Via di Frascati n. 254**, posto al piano primo e distinto con il numero interno 1, della superficie di **mq. 130,04 (appartamento)**, composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto di cui una con bagno, cucina, due bagni, confinante con distacco su proprietà società Crocus, distacco su Via di Frascati, distacco su aventi causa ██████████ salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA DI PAPA foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') part. 592 sub. 4, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5, R.C. 813,42 (Vedere visure, elaborato e planimetrie catastali Allegato 'I')** intestato catastalmente a

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████  
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

<b>Comune</b>	<b>ROCCA DI PAPA</b>		<b>Località</b>			
<b>Via di Frascati n. 254 Piano 1 Interno 1</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>mq.</b>	<b>R.D.</b>
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>4</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>7,5</b>	<b>813,42</b>

- Altezza utile interna Locale Ristorante: Piano S1 e Terra h= 3,05
- Superficie netta appartamento mq. 130,04

- Superficie ragguagliata: mq. 130,04

Proprietà:



**Dati Catastali:** Comune Rocca Di Papa foglio 1 part. 592 sub. 4, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5, R.C. 813,42;

**Confinanti:** Con distacco su proprietà società Crocus, distacco su Via di Frascati, distacco su aventi causa Fanciullo Roberto, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera intera Appartamento ubicato in Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254 avente accesso dalla Via di Frascati n. 254, posto al piano primo e distinto con il numero interno 1, della superficie di mq. 130,04 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto di cui una con bagno, cucina, due bagni.

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO PRIMO</b>			
<i>Pranzo-Soggiorno</i>	<i>24,79</i>	<i>1,00</i>	<i>24,79</i>
<i>Cucina</i>	<i>7,36</i>	<i>1,00</i>	<i>7,36</i>
<i>Camera e bagno</i>	<i>21,26</i>	<i>1,00</i>	<i>21,26</i>
<i>Camera</i>	<i>17,80</i>	<i>1,00</i>	<i>17,80</i>
<i>Camera</i>	<i>12,30</i>	<i>1,00</i>	<i>12,30</i>
<i>Camera</i>	<i>14,62</i>	<i>1,00</i>	<i>14,62</i>
<i>Bagni</i>	<i>11,91</i>	<i>1,00</i>	<i>11,91</i>
<i>Corridoio</i>	<i>20,00</i>	<i>1,00</i>	<i>20,00</i>
<b>TOTALE</b>	<b><i>130,04</i></b>		<b><i>130,04</i></b>

3) **Quota intera Appartamento** ubicato alla **Via di Frascati n. 254**, posto al piano primo e distinto con il numero interno 2, della superficie di **mq. 133,40 (appartamento)**, composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto, cucina, due bagni, **balconi mq. 14,62**, confinante con appartamento int. 1, proprietà società Crocus, aventi causa Fanciullo

Roberto, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA DI PAPA foglio 1** (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') **part. 592 sub. 5, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 2, categoria A2, classe 2, vani 9,5, R.C. 1.030,33** (Vedere visure, elaborato e planimetrie catastali Allegato 'L') intestato catastalmente a [REDACTED]

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

<b>Comune</b>	<b>ROCCA DI PAPA</b>		<b>Località</b>			
<b>Via di Frascati n. 254 Piano 1 Interno 2</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>mq.</b>	<b>R.D.</b>
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>9,5</b>	<b>1.030,33</b>

- Altezza utile interna Locale Ristorante: Piano S1 e Terra h= 3,05
- Superficie netta appartamento mq. 133,40
- Superficie balconi mq. 14,62
- Superficie ragguagliata: mq. 138,22

**Proprietà:** [REDACTED]

**Dati Catastali:** *Comune Rocca Di Papa foglio 1 part. 592 sub. 4, Via di Frascati n. 254, piano 1, interno 2, categoria A2, classe 2, vani 9,5, R.C. 1.030,33;*

**Confinanti:** *Con appartamento int. 1, proprietà società Crocus, aventi causa Fanciullo Roberto, salvo altri*

**Descrizione lotto:** *Quota intera Appartamento ubicato in Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254, posto al piano primo e distinto con il numero interno 2, della superficie di mq. 133,40 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto, cucina, due bagni, balconi mq. 14,62.*

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO PRIMO</b>			
<i>Pranzo-Soggiorno</i>	<i>64,84</i>	<i>1,00</i>	<i>64,84</i>
<i>Cucina</i>	<i>8,55</i>	<i>1,00</i>	<i>8,55</i>
<i>Camera</i>	<i>14,00</i>	<i>1,00</i>	<i>14,00</i>
<i>Camera</i>	<i>11,55</i>	<i>1,00</i>	<i>11,55</i>
<i>Camera</i>	<i>8,55</i>	<i>1,00</i>	<i>8,55</i>
<i>Bagni</i>	<i>11,13</i>	<i>1,00</i>	<i>11,13</i>
<i>Corridoio</i>	<i>14,78</i>	<i>1,00</i>	<i>14,78</i>
<i>Balconi</i>	<i>14,62</i>	<i>0,33</i>	<i>4,82</i>
<b>TOTALE</b>	<b>148,02</b>		<b>138,22</b>

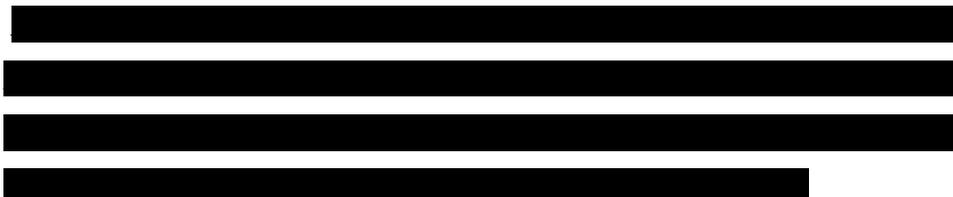
4) **Quota intera Appartamento** ubicato alla **Via di Frascati n. 254**, posto al piano secondo e terzo e distinto con il numero interno 3, della superficie di **mq. 125,61 (appartamento)**, composto da Pranzo-soggiorno, 3 camere letto e cameretta, cucina, due bagni, **balconi e terrazzo mq. 147,00** ed al piano terzo di **locali di servizio mq. 41,46**, confinante con aventi causa Fanciullo Roberto, proprietà società Crocus e distacco su Via rascati, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA DI PAPA foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') part. 592 sub. 6, Via di Frascati n. 254, piano 2 e 3, interno 3, categoria A2, classe 2, vani 8,5, R.C. 1.075,52 (Vedere visure, elaborato e planimetrie catastali Allegato 'M')** intestato catastalmente a [REDACTED]

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

<i>Comune</i>	<i>ROCCA DI PAPA</i>		<i>Località</i>			
<b>Via di Frascati n. 254 Piano 2-3 Interno 3</b>						
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>mq.</i>	<i>R.D.</i>
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>6</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>8,5</b>	<b>1.075,52</b>

- Altezza utile interna Locale Ristorante: Piano terzo hm= 2,75
- Superficie netta appartamento mq. 125,61
- Superficie netta soffitta mq. 41,46
- Superficie netta balconi mq. 147,00
- Superficie ragguagliata: mq. 194,85

Proprietà:



**Dati Catastali:** Comune Rocca Di Papa foglio 1 part. 592 sub. 6, Via di Frascati n. 254, piano 2-3, interno 3, categoria A2, classe 2, vani 8,5, R.C. 1.075,52;

**Confinanti:** Con aventi causa Fanciullo Roberto, proprietà società Crocus e distacco su Via rascati, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera Appartamento ubicato in Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254, posto al piano secondo e terzo e distinto con il numero interno 3, della superficie di mq. 125,61 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 3 camere letto e cameretta, cucina, due bagni, balconi e terrazzo mq. 147,00 ed al piano terzo di da locali di servizio mq. 41,46.

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO SECONDO</b>			
<i>Pranzo-Soggiorno</i>	29,90	1,00	29,90
<i>Cucina</i>	9,12	1,00	9,12
<i>Camera</i>	10,96	1,00	10,96
<i>Camera</i>	18,56	1,00	18,56
<i>Camera</i>	7,50	1,00	7,50
<i>Camera</i>	24,30	1,00	24,30
<i>Bagni</i>	12,77	1,00	12,77
<i>Corridoio</i>	12,50	1,00	12,50
<i>Balconi e terrazzi</i>	147,00	0,33	48,51
<b>PIANO TERZO</b>			
<i>Locali servizi</i>	41,46	0,50	20,73
<b>TOTALE</b>	<b>314,07</b>		<b>194,85</b>

**3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.**

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale.

**3.4 -“Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.**

Non è necessario eseguire variazione catastale, l'immobile attuale corrisponde a quello concessionato ed alla planimetria catastale.

**3.5 -“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.**

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di Rocca di Papa in zona **B/5, Iterr. 0.30 mc/mq, Ifond 0.45 mc/mq, Hmax ml. 7,50, Dcon f ml. 5,00, Dcostr. ml. 10,00, Lotto min. 1.500.**

**3.6 -“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47”.**

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **ROCCA DI PAPA** inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato **costruito parte antecedente al 01/09/1967, Licenza di Ampliamento n. 26 del 07/04/1966**, per le opere abusive consistenti in ampliamento Piano Seminterrato, Cambio di destinazione,

ampliamento piano primo, secondo e sopraelevazione al piano terzo, sono state rilasciate Concessioni in Sanatoria Legge 47/85 n. 20 del 03/09/1991 prot. 3844 e n. 21 del 03/09/1991 prot. 3845, ed abuso di cambio destinazione legge 724/1994 Concessione in Sanatoria n. 220 del 13/07/2000 prot. 12145 (Vedere copie Concessioni in Sanatoria e Determine Allegato 'N'). *Dalle fotografie allegate si notano dei Gazebi in telaiatura di ferro e copertura in PVC, dette opere sono state installate senza autorizzazione, essendo opere provvisorie possono essere disinstallate il costo risulta di poco conto in riferimento al valore complessivo dell'immobile, pertanto non ha considerato il costo di ripristino.*

#### **TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO**

- *Struttura* : *Orizzontale e verticale in cemento armato*
- *Copertura* : *Terrazzo e Tetto*
- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico e marmo*
- *Infissi esterni* : *Legno con vetri dopi*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo le nomi dell'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *OTTIME*
- *Certificazione energetica* : *Mancante*

3.7 - *“Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.*

*Lo scrivente, data la conformità del complesso immobiliare in quanto l'accesso agli appartamenti avviene dallo stesso ingresso del Locale Ristorante, porrà in vendita il tutto in un unico lotto, con la seguente descrizione:*

#### **Lotto Unico**

*Quota intera Complesso Immobiliare in Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254, Costituito da Locale ad uso Ristorante avente accesso dalla Via di Frascati n. 254, distribuito su piani terra e seminterrato con annessa area pertinenziale adibita a corte e parcheggio denominato "Villa Fiorita", il tutto per una consistenza*

*catastale di mq. 1075 (Ristorante) mq. 4.997 (corte a giardino e parcheggio). Appartamento ubicato al piano primo distinto con il numero interno 1, della superficie di mq. 130,04 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto di cui una con bagno, cucina, due bagni. Appartamento ubicato al piano primo e distinto con il numero interno 2, della superficie di mq. 133,40 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto, cucina, due bagni, balconi mq. 14,62. Appartamento ubicato al piano secondo e terzo e distinto con il numero interno 3, della superficie di mq. 125,61 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 3 camere letto e cameretta, cucina, due bagni, balconi e terrazzo mq. 147,00 ed al piano terzo di da locali di servizio mq. 41,46. Confina nell'insieme con Via di Frascati, proprietà società Crocus, e terreni adibiti a parcheggio infra descritti, salvo altri. Il complesso immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA DI PAPA Via di Frascati n. 254 foglio 1 part. 592 sub. 2 e 3 graffiati, , piano T-S1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. mq. 1.075, Rendita € 23.651,14 (Ristorante e corte), Terreno adibito a parcheggio e verde attrezzato della superficie catastale di mq. 4.997, C.T. al Fg. 1 P.III 592, Ente Urbano mq. 3; part. 593 (già part. 592 sub. 2), Ente Urbano mq. 1.874; part. 595, seminativo arboreo, classe 3, are 8 centiare 58, R.D. 2,44, R.A. 1,55; part. 666, vigneto, classe 3, are 4 centiare 00, R.D. € 3,82 e R.A. € 2,27; part. 667, seminativo arborato, classe 3, are 18 centiare 62, R.D. € 5,29 R.A. € 3,37; Appartamento part. 592 sub. 4, piano 1, interno 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5, R.C. 813,42; Appartamento part. 592 sub. 5, piano 1, interno 2, categoria A2, classe 2, vani 9,5, R.C. 1.030,33; Appartamento part. 592 sub. 6, piano 2 e 3, interno 3, categoria A2, classe 2, vani 8,5, R.C. 1.075,52.*

*3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.*

577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078”.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

**3.9 - “Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.**

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili risultano:

- 1) **Locale Ristorante, Terreno a parcheggio e giardino utilizzato dalla** [REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) **Appartamento posto al piano Primo Int. 1 utilizzato da** [REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) **Appartamento posto al Piano Primo Int. 2 utilizzato da** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 4) **Appartamento posto al Piano Secondo e Terzo Int. 3 utilizzato da** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**3.10 - “Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.**

I Provvedimenti di separazione dei [REDACTED]  
[REDACTED] non mi sono stati consegnati, ma gli esecutati mi hanno dichiarato quanto riportato in risposta al quesito 3.9.

**3.11 - "indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare**

*l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".*

Nulla da riferire al presente quesito.

**3.12 - “Determinare il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.**

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ROCCA DI PAPA**, zona semiperiferica del Comune ma Ben popolate da Villini e Centri Commerciali.

**FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Edificio**





























Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Ardea, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca di Papa, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'O'**) di **€ 2.300,00** al mq./ragguagliato per il locale Ristorante, **€ 2.200,00** per le superfici Residenziali, Appartamento, **€ 120,00** per la corte ed il terreno a servizio del Ristorante adibito a giardino con Gazebi ed a parcheggio dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato del complesso immobiliare

**LOCALE RISTORANTE**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
<b>LOCALE RISTORANTE</b>				
mq. 1.075,00	€ 2.300,00	€ 2.472.500,00	1	€ 2.472.500,00
<b>TERRENO A PARCHEGGIO E GIARDINO</b>				
mq. 4.997,00	€ 120,00	€ 599.640,00	1	€ 599.640,00

**APPARTAMENTO INT. 1**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 130,04	€ 2.200,00	€ 286.088,00	1	€ 286.000,00

**APPARTAMENTO INT. 2**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 138,22	€ 2.200,00	€ 304.084,00	1	€ 304.000,00

### APPARTAMENTO INT. 3

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 194,85	€ 2.200,00	€ 428.670,00	1	€ 429.000,00

*Il valore totale del complesso immobiliare risulta:*

*Ristorante € 3.072.140,00 + App. Int. 1 € 286.000,00 + App. Int. 2 € 304.000,00 + App. Int. 3 € 429.000,00 = € 4.091.140,00* **ARROTONDATO AD**

**€ 4.091.000 (quattromilioninovanomila/00).**

**3.13** *Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);*

Gli immobili risultano sprovvisti di attestati ACE/APE, non avendo avuto i libretti delle caldaie, lo scrivente non acquisirà la certificazione in quanto la sua validità sarà di un anno dalla sua emissione, pertanto resterò a completa disposizione per rilasciare l'attestato dopo che sia stato emesso il decreto di assegnazione.

**3.14** *“Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornando compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica”.*

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti. (Allega Bando Asta Allegato 'P').

**3.15** *“Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata*

*per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.*

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori precedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **24 maggio 2016** (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'Q').

**3.16** *“Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”.*

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **24 maggio 2016**.

**3.17** *“Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)”.*

Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

**3.18** *“Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.*

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

**3.19** *“Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso”.*

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

**3.20** *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.*

**LOTTO UNICO****LOCALE RISTORANTE E TERRENI****E D I F I C I O**

<i>Comune</i>	<b>ROCCA DI PAPA</b>
<i>Via e numero civico</i>	<b>Via di Frascati n. 254</b>
<i>Piano</i>	<b>Seminterrato - Terra - Primo - Secondo - Terzo</b>
<i>Confini</i>	<b>Confina con Via di Frascati, proprietà società Crocus, e terreni adibiti a parcheggio infra descritti, salvo altri.</b>
<i>Foglio</i>	<b>1</b>
<i>Particella</i>	<b>592</b>
<i>Subalterno</i>	<b>2 - 3</b>
<i>Categoria</i>	<b>C/1</b>
<i>Classe</i>	<b>2</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 1.075</b>
<i>Rendita</i>	<b>€ 23.651,14</b>

**T E R R E N I**

<i>Foglio</i>	<b>1</b>
<i>Particella</i>	<b>592</b>
<i>Qualità</i>	<b>Ente Urbano</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 3</b>

<i>Foglio</i>	<b>1</b>
<i>Particella</i>	<b>593</b>
<i>Qualità</i>	<b>Ente Urbano</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 1.874</b>

<i>Foglio</i>	<b>1</b>
<i>Particella</i>	<b>666 - 667</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 2.262</b>
<i>Rend. Domin.</i>	<b>€ 9,11</b>
<i>Rend. Agraria</i>	<b>€ 5,64</b>

**A P P P A R T A M E N T I**

**PIANO PRIMO INTERNO 1 (UNO)**

<i>Foglio</i>	<i>1</i>
<i>Particella</i>	<i>592</i>
<i>Subalterno</i>	<i>4</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>2</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 7,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 813,42</i>

**PIANO PRIMO INTERNO 2 (DUE)**

<i>Foglio</i>	<i>1</i>
<i>Particella</i>	<i>592</i>
<i>Subalterno</i>	<i>5</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>2</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 9,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 1.030,33</i>

**PIANO SECONDO-TERZO INTERNO 3 (TRE)**

<i>Foglio</i>	<i>1</i>
<i>Particella</i>	<i>592</i>
<i>Subalterno</i>	<i>6</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/2</i>
<i>Classe</i>	<i>2</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 8,5</i>
<i>Rendita</i>	<i>€ 1.075,52</i>

Vengono allegate tre copie della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti.

**3.21 – “Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.**

Vengono allegare n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

### DATI IPOCATASTALI

**Pignoramento** trascritto a Roma 2 in data **30/06/2014 al n. 30752 Reg. Gen. e n. 18594**

**reg. Part..** a favore di **BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL**

### **4 - Conclusioni**

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

### SCHEMA RIASSUNTIVO

**COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ROCCA DI PAPA VIA DI FRASCATI N. 254  
PIANO SEMINTERRATO-TERRA-PRIMO-SECONDO-TERZO**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 487/2014 R.G.</i>					
<b>Promossa da</b>		<b>BANCA POPOLARE DI MILANO SCARL</b>			
<b>Nei confronti di</b>		[REDACTED]			
<b>G.E.</b>		<b>DOTT. R. AUDINO</b>			
<b>Custode Giudiz.</b>				Recapito	
<b>C.T.U</b>		<b>GEOM. MAURIZIO MORONI</b>		Recapito	
<b>LOTTO</b>	<b>UNO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>		<b>4.246.000,00</b>	
<b>Comune di:</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo Via di</b>	<b>Zona:</b>	
<b>ROCCA DI PAPA</b>		<b>RM</b>	<b>Frascati n. 254</b>		

**Diritti:**

### ***RISTORANTE***

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	<b>1/1</b>	[REDACTED]
Comproprietari		quota		[REDACTED]

**Immobile:**

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozio	<b>X</b>
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno	<b>X</b>
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

***Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO***

***EDIFICIO***

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>2</b>	<b>1075</b>	<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>23.651,14</b>
		<b>3</b>				

***TERRENO***

Foglio	Particella	Qual	Classe	Super.	R.D.	R.A.
<b>1</b>	<b>595</b>	<b>Sem.Ar</b>	<b>3</b>	<b>858</b>	<b>2,44</b>	<b>1,55</b>

***Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI***

***EDIFICIO***

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>2</b>	<b>1075</b>	<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>23.651,14</b>
		<b>3</b>				

***TERRENO***

Foglio	Particella	Qual	Classe	Super.	R.D.	R.A.
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>E.U.</b>		<b>3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>593</b>	<b>E.U.</b>		<b>1874</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1</b>	<b>595</b>	<b>Sem.Ar</b>	<b>3</b>	<b>858</b>	<b>2,44</b>	<b>1,55</b>
<b>1</b>	<b>666</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>400</b>	<b>3,82</b>	<b>2,27</b>
<b>1</b>	<b>667</b>	<b>Sem.Ar</b>	<b>3</b>	<b>1862</b>	<b>5,29</b>	<b>3,37</b>

***APPARTAMENTI***

Comproprietari	X	quota	1/3		
Comproprietari	X	quota	1/3		
Comproprietari	X	quota	1/3		

**Immobile:**

Appartamento	<b>X</b>
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno	
Altro	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO****APPARTAMENTO INT. 1**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>4</b>	<b>7,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>813,42</b>

**APPARTAMENTO INT. 2**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>5</b>	<b>9,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>1030,33</b>

**APPARTAMENTO INT. 3**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>6</b>	<b>8,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>1.075,52</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI****APPARTAMENTO INT. 1**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>4</b>	<b>7,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>813,42</b>

**APPARTAMENTO INT. 2**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>5</b>	<b>9,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>1030,33</b>

**APPARTAMENTO INT. 3**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
<b>1</b>	<b>592</b>	<b>6</b>	<b>8,5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>1.075,52</b>

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Ristorante	<b>MQ. 1.075</b>
Sup. Terreno Ristorante	<b>MQ. 4.997</b>
Superficie appartamenti	<b>MQ. 389,05</b>
Sup. terrazzi e balconi	<b>MQ. 161,62</b>
Sup. servizi	<b>MQ. 41,46</b>
Sup. conv. appartamenti	<b>MQ. 463,11</b>

Anno di costruzione	<b>A. 1956</b>		Anno di manutenzione				<b>2000</b>	
Stato di manutenzione	Ottimo	<b>X</b>	Buono		Sufficiente		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	<b>X</b>	Buono		Sufficiente		Scarso	Pessimo
<b>Impianto elettrico</b>	a norma	<b>X</b>	non a norma		<b>Impianto termico</b>	autonomo		centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	<b>OCCUPATI DAI VARI PROPRIETARI E DAI NUCLEI FAMILIARI</b>		

### **RIEPILOGO BANDO D'ASTA LOTTO UNICO**

*Quota intera Complesso Immobiliare in Rocca di Papa alla Via di Frascati n. 254, Costituito da Locale ad uso Ristorante, distribuito su piani terra e seminterrato con annessa area pertinenziale adibita a corte e parcheggio denominato "Villa Fiorita", il tutto per una consistenza catastale di mq. 1075 (Ristorante) mq. 4.997 (corte a giardino e parcheggio). Appartamento ubicato al piano primo distinto con il numero interno 1, della superficie di mq. 130,04 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto di cui una con bagno, cucina, due bagni. Appartamento ubicato al piano primo e distinto con il numero interno 2, della superficie di mq. 133,40 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 4 camere letto, cucina, due bagni, balconi mq. 14,62. Appartamento ubicato al piano secondo e terzo e distinto con il numero interno 3, della superficie di mq. 125,61 (appartamento), composto da Pranzo-soggiorno, 3 camere letto e cameretta, cucina, due bagni, balconi e terrazzo mq. 147,00 ed al piano terzo di da locali di servizio mq. 41,46. Il complesso immobiliare risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Rocca di Papa Via di Frascati n. 254 foglio 1 part. 592 sub. 2 e 3 graffati, , piano T-S1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. mq. 1.075, Rendita € 23.651,14 (Ristorante e corte), Terreno adibito a parcheggio e verde attrezzato C.T. al Fg. 1 P.lla 592, Ente Urbano mq. 3; part. 593 (già part. 592 sub. 2), Ente Urbano mq. 1.874; part. 595, seminativo arboreo, classe 3, are 8 centiare 58, R.D. 2,44, R.A. 1,55; part. 666, vigneto, classe 3, are 4 centiare 00, R.D. € 3,82 e R.A. € 2,27; part. 667, seminativo arborato, classe 3, are 18 centiare 62, R.D. € 5,29 R.A. € 3,37; Appartamento part. 592 sub. 4, piano 1, interno 1, categoria A2, classe 2, vani 7,5, R.C. 813,42; Appartamento part. 592 sub. 5, piano 1, interno 2, categoria A2, classe 2, vani 9,5, R.C. 1.030,33; Appartamento part. 592 sub. 6, piano 2 e 3, interno 3, categoria A2, classe 2, vani 8,5, R.C. 1.075,52*

**PREZZO BASE D'ASTA € 4.246.000,00**  
**Diconsi Euro quattromilioniduecentoquarantaseimila/00**

Velletri 23.04.2016

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)