
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2016 del R.G.E.

Banca di Credito del Tuscolo -Rocca Priora-

Soc.Coop. per Azioni

Via della Rocca n.18

00040 Rocca Priora (Rm)

C.F. 00600630586

P.Iva 00915971006

contro

##.....##



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18



Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2016 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21



INCARICO

All'udienza del 04/07/2016, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villetta (porzione di bifamiliare) ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6, piano T-1
- **Bene N° 2** - Villetta (porzione di bifamiliare) ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta (porzione di bifamiliare) ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6, piano T-1

DESCRIZIONE

Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare composto da piano terra e primo, formato da cucina, soggiorno pranzo, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio e locale tecnico. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca Priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ##.....## (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ##.....## (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ##.....##
Via Deglia Armenti n.6
00040 - Rocca Priora (rm)
Nato/a a Rocca Priora il 04/04/1960

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

- ##.....## (Proprietà 1/2)

##.....## acquistavano con atto di compravendita del 31/10/1991 rep.n. 35960 Notaio Giuseppe Taddei in comunione dei beni per la quota pari ad 1/2 ciascuno, dal signor ##.....##



CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con restante porzione di bifamiliare di proprietà dei signori ensita al catasto fabbricati al foglio m32 p.lla 8 sub 1-2 e con strada denominata via Degli Armenti ad ovest con proprietà ##.....## e ##.....## censita al catasto terreni al foglio 32 p.lla 7 ad est con proprietà ##.....## censita al catasto fabbricati al foglio 32 p.lla 9 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,70 mq	141,00 mq	1,00	141,00 mq	2,75 m	T-1
Locale di deposito	5,50 mq	7,50 mq	0,50	3,75 mq	2,50 m	T
Vano tecnico	8,40 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	2,50 m	T
Corte annessa(giardino)	2340,00 mq	2340,00 mq	0,02	46,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				195,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di bifamiliare con accesso indipendente da via Degli Armenti n.6, composta da piano terra e primo con destinazione prevalentemente abitativa con annessi due accessori al piano terra adiacenti all'abitazione e giardino completamente delimitato da recinzione.

Per quanto riguarda la superficie di pertinenza annessa si è dato un parametro di ragguglio alla superficie confinata pari a 0,02 tenuto conto dell'elevata consistenza (mq.2340,00).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	8	3		A7	2	6,5 vani	152,00 mq	923,17	T-1	sub 4

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale si è provveduto ad inoltre variazione catastale per aggiornamento della toponomastica.

PRECISAZIONI

La porzione di villino bifamiliare è di proprietà anche signor per la quota pari al 50% non oggetto di pignoramento come precisato nella rettifica di pignoramento di rinuncia alla quota del signor

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni realizzate parte a sacco parte in cls;

Esposizione Nord-Est;

Altezza media interna utile ml.2,75;

Strutture portanti verticali realizzate in muratura con blocchi di tufo;

Solaio di interpiano realizzato in travetti di cls armato prefabbricati con interposti laterizi;

Solaio di copertura a falde in legno;

Manto di copertura in tegole tipo "portoghesi";

Rivestimento delle murature verticali con intonaco;

Pavimentazione interna in marmette di cemento;

Infissi in PVC con persiane esterne in ferro antintrusione;

Impianto elettrico sottotraccia;

Pavimentazione esterne dei percorsi carrabili (viale d'accesso) in betonelle di cemento;

Terreno esclusivo adibito a giardino e posti auto privati;

L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a Gpl con caldaia e terminali in alluminio, l'impianto fognario è costituito da fossa a tenuta in quanto la zona è sprovvista di fognatura pubblica. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor ##.....## e familiari.



L'immobile risulta occupato dal signor ##.....## con i propri familiari in quanto lo stesso è proprietario dell'immobile in misura del 50% assieme all'esecutato signor ##.....## proprietario del restante 50%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1991 al 14/03/2017	##....., nato a Rocca Priora (Rm)il 16/12/1963 c.f. C..... proprieta per ½##.....##nato a Rocca Priora (Rm)il 04/04/1960 c.f. ##.....##proprieta per 1/2;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei	20/11/1991	35960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/11/1991	52316	32557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che i signori ##.....## acquistavano in regime di comunione dei beni e il debitore ##.....## risultava allo Stato Civile Celibe.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Porzione di bifamiliare oggetto di condono edilizio legge 724/94 P.E. in condono n.383/95, domanda presentata presso il Comune di Rocca Priora in data 28/02/1995 prot.n.604, in corso di definizione. L'area ove è ubicato l'immobile è vincolata ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio)ai sensi dell'art.136 ed art.142.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La pratica di condono edilizio è in corso di definizione, agli atti risulta presente la domanda con indicate le superfici in condono e il calcolo degli oneri concessori ed oblazione auto dichiarati, gli stessi risultano interamente versate. Non vi è presenza di planimetrie, il solo riscontro possibile è tra stato dei luoghi e planimetrie catastali dove sussiste corrispondenza.

Non è stato redatto il l'attestato di prestazione energetica in quanto non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Villetta 8porzione di bifamiliare) ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T

DESCRIZIONE

Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare formato da un solo piano terra composta da cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, due bagni, due camere, studio e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ##.....## (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- ##.....##(Proprietà 1/2)
Codice fiscale: ##.....##
V

i diritti:

- C

i compravendita del 31/10/1991 rep.n. 35960 Notaio

Giuseppe Taddei in comunione dei beni per la quota pari ad 1/2 ciascuno, dal signor ##.....##



CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con strada denominata via Degli Armenti ad ovest con proprietà ##.....## censita al catasto terreni al foglio 32 p.IIa 7 ad est con restante porzione di bifamiliare proprietà dei signori ##.....## censita al catasto fabbricati al foglio 32 p.IIa 8 sub 4-3 salvi altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	111,00 mq	1,00	111,00 mq	3,00 m	T
Corte annessa (giardino)	2782,00 mq	2782,00 mq	0,02	55,64 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				166,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				166,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Porzione di bifamiliare con accesso indipendente da via Degli Armenti n.8, composta da piano terra e primo con destinazione prevalentemente abitativa con annessi due accessori al piano terra adiacenti all'abitazione e giardino completamente delimitato da recinzione.

Per quanto riguarda la superficie di pertinenza annessa si è dato un parametro di ragguaglio alla superficie confinata pari a 0,02 tenuto conto dell'elevata consistenza (mq.2782,00).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	8	1-2		A7	2	6		852,15	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale si è provveduto ad inoltre variazione catastale per aggiornamento della toponomastica.

PRECISAZIONI

La porzione di villino bifamiliare è di proprietà del signor ##.....## per la quota pari al 50% oggetto di pignoramento, mentre la restante quota è di proprietà del signor non oggetto di pignoramento come precisato nell'atto di rettifica pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni realizzate parte a sacco parte in cls;

Esposizione Sud-Ovest;

Altezza media interna utile ml.3,00;

Strutture portanti verticali realizzate in muratura con blocchi di tufo;

Solaio di copertura a falde in legno;

Manto di copertura in tegole tipo "portoghesi";

Rivestimento delle murature verticali esterne con intonaco, interne parte con intonaco e parte in pietra;

Rivestimenti bagni e cucina con piastrelle in ceramica;

Rubineria e sanitari dei bagni del tipo ordinario;

Pavimentazione interna in marmette di cemento;

Infissi in PVC con persiane esterne in ferro antintrusione;

Impianto elettrico sottotraccia;

Pavimentazione esterne dei percorsi carrabili (viale d'accesso) in betonelle di cemento;

Terreno esclusivo adibito a giardino e posti auto privati;

L'impianto termico è del tipo autonomo alimentato a Gpl con caldaia e terminali in alluminio, l'impianto fognario è costituito da fossa a tenuta in quanto la zona è sprovvista di fognatura pubblica. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai signori coniugi ##.....## insieme al figlio minore.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1991 al 14/03/1991	##.....##, nato a Rocca Priora (Rm)il 16/12/1963 c.f. ##.....## proprieta per 1/2##;## nato a Rocca Priora (Rm)il 04/04/1960 c.f. ##.....##proprieta per 1/2;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei	31/10/1991	35960	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			20/11/1991	52316	32557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che i signori ##.....## acquistavano in regime di comunione dei beni e il debitore ##.....## risultava allo Stato Civile Celibe.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Porzione di bifamiliare oggetto di condono edilizio legge 724/94 P.E. in condono n.383/95, domanda presentata presso il Comune di Rocca priora in data 28/02/1995 prot.n.604, in corso di definizione. L'area ove è ubicato l'immobile è vincolata ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.01.2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio)ai sensi dell'art.136 ed art.142.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



La pratica di condono edilizio è in corso di definizione, agli atti risulta presente la domanda con indicate le superfici in condono e il calcolo degli oneri concessori ed oblazione auto dichiarati, gli stessi risultano interamente versate. Non vi è presenza di planimetrie, il solo riscontro possibile è tra stato dei luoghi e planimetrie catastali dove sussiste corrispondenza.

Non è stato redatto il l'attestato di prestazione energetica in quanto non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non vi sono vincoli ed oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6, piano T-1

Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare composto da piano terra e primo, formato da cucina, soggiorno pranzo, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, locale tecnico e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca Priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Valore di stima del bene: € 111.500,00 Non avendo reperito in zona sufficienti immobili da poter prendere come elementi da inserire in una stima MCA (market comparasion approach) il valore di stima è stato ricavato osservando l'andamento del mercato e consultando banche dati sulle quotazioni immobiliari riferite alla zona, dove è ubicato l'immobile, tra questi l'immobile compravenduto in data 27.06.2016 Atto Rep.21470 Notaio Andrea Fontecchia che ha caratteristiche simili a quello oggetto di esecuzione. Pertanto sulla base di quanto affermato si è valutato l'immobile in €.1200,00/mq. che moltiplicato per la superficie convenzionale si è ottenuto un valore di stima di €.234.180,00. Considerando che la quota in vendita è pari al 50% abbiamo un valore di €.234.180,00 / 2 = €.117090,00 arrotondato per difetto ad €.117.000,00. Il valore di stima ricavato, sulla base dei parametri e riferimento economici, viene confrontato con quello della capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone di affitto sul mercato di €.950,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di (950,00 x 12) €.11.400,00 che, ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali, esprime un reddito netto di (€.11.400,00 - 30%) €.7980,00. Capitalizzando il reddito netto ad un tasso del 3,5% si ha un valore $a/r = \frac{7980}{0,035} = \text{€}228.000,00$. Come al capitolo superiore la quota posta in vendita è pari al 50% pertanto avremo $\frac{228.000,00}{2} = \text{€}114.000,00$. Si ritiene che il valore della quota dell'immobile posto in vendita si debba mediare tenendo conto dei due valori ottenuti con i due metodi estimativi come segue: $\frac{117.000,00 + 114.000,00}{2} = \text{€}115.500,00$. Al valore ottenuto vanno sottratte le spese per completare il condono edilizio che vengono conteggiate sommariamente in €.4000,00, pertanto il valore finale della quota posta in vendita è $\text{€}115.500,00 - \text{€}4000,00 = \text{€}111.500,00$.

- **Valore finale di stima della quota posta in vendita €111.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6,	195,15 mq	1.200,00 €/mq	€ 234.180,00	50,00%	€ 111.500,00



piano T-1					
					Valore di stima:
					€ 111.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T

Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare formato da un solo piano terra composta da cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 1-2, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 99.984,00

Non avendo reperito in zona sufficienti immobili da poter prendere come elementi da inserire in una stima MCA (market comparasion approach)il valore di stima è stato ricavato osservando l'andamento del mercato e consultando banche dati sulle quotazioni immobiliari riferite alla zona, dove è ubicato l'immobile, tra questi l'immobile compravenduto in data 27.06.2016 Atto Rep.21470 Notaio Andrea Fontecchia che ha caratteristiche simili a quello oggetto di esecuzione. Pertanto sulla base di quanto affermato si è valutato l'immobile in €1.200,00/mq. che moltiplicato per la superficie convenzionale si è ottenuto un valore di stima di €199.968,00. Considerando che la quota in vendita è pari al 50% abbiamo un valore di €199.968,00 / 2 = €99.984,00 arrotondato per eccesso ad €100.000,00. Il valore di stima ricavato, sulla base dei parametri e riferimento economici, viene confrontato con quello della capitalizzazione dei redditi prodotti da un canone di affitto sul mercato di €830,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di (830,00 x 12) €9960,00 che, ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali, esprime un reddito netto di (€9960,00 - 30%) €6972,00. Capitalizzando il reddito netto ad un tasso del 3,5% si ha un valore a/r= €199.200,00. Come al capitolo superiore la quota posta in vendita è pari al 50% pertanto avremo €199.200,00 / 2 = €99.600,00. Si ritiene che il valore della quota dell'immobile posto in vendita si debba mediare tenendo conto dei due valori ottenuti con i due metodi estimativi come segue: €99.984,00 + €99.600,00 / 2= €99.792 arrotondato per difetto ad €100.000,00. Al valore ottenuto vanno sottratte le spese per completare il condono edilizio che vengono conteggiate sommariamente in €4000,00, pertanto il valore finale della quota posta in vendita è €100.000,00 - €4000,00 = €96.000,00.

- Valore finale di stima della quota posta in vendita €96.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T	166,64 mq	1.200,00 €/mq	€ 199.968,00	50,00%	€ 96.000,00



Valore di stima:

€ 100.000,00

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.

Velletri, li 10/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Flavio

Allegati:

- Copia domanda di condono;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Copia presentazione rettifica toponomastica;
- Planimetrie di rilievo;
- Rilievo Fotografico;
- Viste aeree con indicazioni stradali per raggiungere gli immobili;
- Verbale di accesso.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6, piano T-1
Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare composto da piano terra e primo, formato da cucina, soggiorno pranzo, tre camere , due bagni, disimpegno, ripostiglio, locale tecnico e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub 4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T
Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare formato da un solo piano terra composta da cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 1-2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.6, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta porzione di bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 3, Categoria A7, Graffato sub 4	Superficie	195,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare composto da piano terra e primo, formato da cucina, soggiorno pranzo, tre camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, locale tecnico e corte esclusiva annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca Priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione urbanistica.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal comproprietario non debitore con i propri familiari.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Degli Armenti n.8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta porzione di bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 8, Sub. 1-2, Categoria A7	Superficie	166,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Villino facente parte di un fabbricato bifamiliare formato da un solo piano terra composta da cucina, soggiorno pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere e corte esterna annessa. L'immobile è ubicato in un contesto prettamente residenziale intervallato da zone destinate a verde privato (giardini e porzioni di bosco), le residenze sono del tipo mono familiari e bifamiliari raggiungibili attraverso strade interne che si diramano dalla strada principale denominata "via di Velletri", la stessa percorribile da via Tuscolana in prossimità con l'incrocio stradale che porta verso Rocca Priora centro. La zona residenziale è posta a sud ovest rispetto al centro di Rocca Priora nella periferia sub-urbana, sono presenti i servizi principali quali strade, acquedotto, energia elettrica, servizio di trasporto pubblico. Non vi è la presenza di aree destinate a verde pubblico e parcheggi in quanto le residenze sono sorte spontaneamente tra gli anni 1960-1980 senza una vera e propria pianificazione		



	urbanistica.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore con coniuge e figlio minore.

