
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Verri Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

In data 03/01/2020, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Villa unifamiliare ubicata in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un'edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-

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 DELLE VIOLE N° 10

Locale garage annesso all'abitazione ubicato in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servito dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un'edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

L'immobile confina con Strada Comunale Via delle Viole, proprietà [REDACTED] salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

L'immobile confina con Strada Comunale Via delle Viole, proprietà [REDACTED] salvo altri.-

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,79 mq	53,10 mq	0,50	26,55 mq	2,50 m	S1
Abitazione	84,23 mq	120,40 mq	1,00	120,40 mq	2,90 m	Terra
Terrazza	15,92 mq	17,00 mq	0,45	7,65 mq	0,00 m	terra
Abitazione	86,04 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,85 m	Primo
Soffitta	74,76 mq	90,00 mq	0,20	18,00 mq	1,10 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				286,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				286,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale garage	53,90 mq	73,16 mq	0,75	54,87 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				54,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	

	7	166	1		A7	3	12	264 mq	2014,18 €	S1-T- 1-2	432
--	---	-----	---	--	----	---	----	--------	--------------	--------------	-----

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	166				ente Urbano		000725 mq				
7	432				Ente Urbano		000363 mq				

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	166	2		C6	3	58	69 mq	188,71 €	S1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	166				ente Urbano		000725 mq				
7	432				Ente Urbano		000363 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Nessuna precisazione da evidenziare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Nessuna precisazione da evidenziare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Non sono presenti parti comuni.-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Non sono presenti parti comuni.-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Dalla documentazione versata in atti e dall'accesso eseguito presso il Comune di Rocca Priora (Rm) non sono state rilevate servitù, censi livelli e/o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Dalla documentazione versata in atti e dall'accesso eseguito presso il Comune di Rocca Priora (Rm) non sono state rilevate servitù, censi livelli e/o usi civici.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

L'immobile in esame al momento dell'accesso si presentava in buono stato conservativo e manutentivo con rifiniture al di sopra dello standard medio per immobili simili.-

Per quello che è stato possibile accertare di seguito si indicano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura :

Fondazioni: perimetrali e di spina di tipo continuo in pietrame;

Esposizione: Ovest - Nord - Est;

Altezza interna utile: m. 2,50/2,85/2,90;

Str. verticali: muratura perimetrale e di spina in blocchetti di tufo con piattabande in c.a.;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a falde in conglomerato cementizio;

Manto di copertura: tegole portoghesi;

Pareti esterne ed interne: muratura in blocchetti di tufo e tramezzature in laterizi forati con paramenti d'intonaco del tipo civile;

Pavimentazione interna: in ceramica, parquet e marmo;

Infissi esterni ed interni: infissi in legno ed alluminio con grate di protezione e persiane in ferro;

Scale: conglomerato cementizio;

Impianto elettrico, idrico, termico, elettrico sottotraccia conformi D.M.37/08;

Terreno esclusivo: giardino e parcheggio;

Soffitta, cantina o simili: soffitta;

Parcheggio con posti auto scoperti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

L'immobile in esame al momento dell'accesso si presentava in buono stato conservativo e manutentivo con rifiniture al di sopra dello standard medio per analoghi immobili.-

per quello che è stato possibile accertare di seguito si indicano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura :

Fondazioni: perimetrali e di spina di tipo continuo in pietrame;

Esposizione: Ovest - Nord - Est;

Altezza interna utile: m. 2.85/2,90;

Str. verticali: muratura perimetrale e di spina in blocchetti di tufo con piattabande in c.a.;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a falde in conglomerato cementizio;

Manto di copertura: tegole portoghesi;

Pareti esterne ed interne: muratura in blocchetti di tufo e tramezzature interne in laterizi forati con paramenti d'intonaco;

Pavimentazione interna: in ceramica e marmo;

Infissi esterni ed interni: infissi in legno ed alluminio con grate di protezione e persiane in ferro;

Scale: conglomerato cementizio;

Impianto elettrico, idrico, termico sottotraccia conformi D.M.37/08;

Terreno esclusivo: giardino e parcheggio;

Soffitta, cantina o simili: soffitta;

Parcheggio con posti auto scoperti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia convivente.-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1971	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr Inzerilli coadiutore Dr. Tadei di Frascati	27/01/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Roma 3	12/02/1971	15201	11272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/1999	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/08/1999	75/350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/03/2000	11910	7770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr D'errico Maurizio	05/06/2009	22902	11325

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/06/2009	34442	17909
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1971	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr Inzerilli coadiutore Dr. Tadei di Frascati	27/01/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria Roma 3	12/02/1971	15201	11272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/1999	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/08/1999	75/350	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	29/03/2000	11910	7770
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr D'errico Maurizio	05/06/2009	22902	11325
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	08/06/2009	34442	17909
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2009
Reg. gen. 34443 - Reg. part. 10506
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/03/2017
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1

Importo: € 212.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 28/11/2017

Reg. gen. 55534 - Reg. part. 9838

Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 17/12/2018

Reg. gen. 59979 - Reg. part. 10401

Quota: 1/1

Importo: € 1.120.318,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 02/10/2019

Reg. gen. 47851 - Reg. part. 33354

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019

Reg. gen. 48815 - Reg. part. 34074

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Trascrizione in rettifica di quella di cui al RP.33354 del 02.10.2019 per errata indicazione dell'immobile n. 2 di cui al quadro B indicato erroneamente a Rocca di Papa anziché l'esatto comune di Rocca Priora

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 2 il 08/06/2009

Reg. gen. 34443 - Reg. part. 10506

Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 16/03/2017
Reg. gen. 11892 - Reg. part. 1928
Quota: 1/1
Importo: € 212.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 28/11/2017
Reg. gen. 55534 - Reg. part. 9838
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 17/12/2018
Reg. gen. 59979 - Reg. part. 10401
Quota: 1/1
Importo: € 1.120.318,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 47851 - Reg. part. 33354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48815 - Reg. part. 34074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione in rettifica di quella di cui al RP.33354 del 02.10.2019 per errata indicazione dell'immobile n. 2 di cui al quadro B indicato erroneamente a Rocca di Papa anzichè l'esatto comune di Rocca Priora

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Secondo le previsioni contenute nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Rocca Priora (Rm) il lotto di terreno dove è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona G2 Parco Privato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Secondo le previsioni contenute nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Rocca Priora (Rm) il lotto di terreno dove è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona G2 Parco Privato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora (Rm) in data 04.04.1968. Per le difformità apportate al fabbricato nel corso degli anni, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 24.12.1994 n. 724 in data 29.08.2006 n°189.-

Lo stato attuale del fabbricato è stato realizzato in forza di Denuncia inizia attività n°2 del 19.01.2007 e successiva autorizzazione del 20.09.2007 prot. 1769 ed ultimati in data 02.10.2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

esiste corrispondenza tra l'ultima autorizzazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

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

Il fabbricato è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora (Rm) in data 04.04.1968. Per le difformità apportate al fabbricato nel corso degli anni, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 24.12.1994 n. 724 in data 29.08.2006 n°189.-

Lo stato attuale del fabbricato è stato realizzato in forza di Denuncia inizia attività n°2 del 19.01.2007 e successiva autorizzazione del 20.09.2007 prot. 1769 ed ultimati in data 02.10.2010.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

esiste corrispondenza tra l'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10
Villa unifamiliare ubicata in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un'edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 432 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 419.000,60
Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2019 – relative ad abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-
Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state adottate due procedure:
1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico.-
Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato per il metodo valutazione di mercato, un valore per abitazioni di tipo **civile in €1.700,00 €/mq.-**

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€1.700,00 x 286,60 mq. (S.l.) = €487.220,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €20.635,20 (6,00 €/mq per mese x sup. mq.286,60) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €3.095,28 si ottiene una rendita netta di circa €17.539,92.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il **valore dell'immobile pignorato ad €350.798,40.-**

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **(487.220,00+350.798,40)/2 = €419.009,20 che per ragioni peritali arrotonderemo ad €419.000,00 pari ad €1.461,97/mq.-**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10

Locale garage annesso all'abitazione ubicato in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servito dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 45.200,26

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2019 – relative a locale box e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1.Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2.Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili simili la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Per il primo metodo secondo quanto riportato precedentemente la CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per abitazioni di tipo

civile in €.**900,00 €/mq.-**

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: locale garage:

€.900,00 x 54,87 mq. (S.L.) = €.**49.383,00;******

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €.2.304,54 (3,50 €/mq per mese x sup. mq.54,87) ricavata dall'affitto del locale garage e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €.**345,68 si ottiene una rendita netta di circa €.**1.958,86.-********

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il **valore dell'immobile pignorato ad €.**39.177,18.-****

Valore di mercato locale box

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: **(49.383,00+39.177,18)/2 = €.**44.280,09** che per ragioni peritali arrotonderemo ad €.**45.200,00** pari ad €.**823,77/mq.-****

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10	286,60 mq	1.461,97 €/mq	€ 419.000,60	100,00%	€ 419.000,60
Bene N° 2 - Garage Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10	54,87 mq	823,77 €/mq	€ 45.200,26	100,00%	€ 45.200,26
Valore di stima:					€ 464.200,86

Valore di stima: € 464.200,86

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	0,86	€

Valore finale di stima: € 464.200,00

Abitazione:

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – per il secondo semestre 2019 – relative ad abitazioni di tipo civile e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state adottate due procedure:

1. Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;
2. Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in

conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permette di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato per il metodo valutazione di mercato, un valore per abitazioni di tipo civile in **€.1.700,00 €/mq.-**

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: Abitazione:

€.1.700,00 x 286,60 mq. (S.I.) = €.487.220,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €.20.635,20 (6,00 €/mq per mese x sup. mq.286,60) ricavata dall'affitto dell'abitazione e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €.3.095,28 si ottiene una rendita netta di circa €.17.539,92.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore dell'immobile pignorato ad **€.350.798,40.-**

Valore di mercato lotto Unico

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(487.220,00+350.798,40)/2 =$ **€.419.009,20 che per ragioni peritali arrotonderemo ad €. 419.000,00 pari ad €.1.461,97/mq.-**

locale garage

Per la stima degli immobili si è fatto riferimento ai dati **rilevati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** – per il secondo semestre 2019 – relative a locale box e dalle quotazioni rilevate presso le agenzie immobiliari di zona.-

Per la determinazione del valore attuale delle unità immobiliari sono state seguite due procedure:

1.Metodo della valutazione di mercato al metro quadrato;

2.Metodo analitico.-

Il primo permette di arrivare al valore dell'immobile, attraverso una ricerca di mercato, che in conformità a dati ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili similari la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, permettono di stimare il valore al metro quadrato del cespite.-

Il secondo metodo permette di ricavare il valore degli immobili attraverso la capitalizzazione del reddito annuo.-

Il valore medio ricavato con i due metodi ci permetterà di individuare il più probabile valore di mercato.-

Metodo della Valutazione al metro quadrato

Per il primo metodo secondo quanto riportato precedentemente la CTU sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisita ha determinato un valore per abitazioni di tipo civile in **€.900,00 €/mq.-**

I prezzi minimi di vendita si ottengono moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive lorde degli immobili (Sc), quindi:

Valore determinato: locale garage:

€.900,00 x 54,87 mq. (S.I.) = €.49.383,00;

Metodo analitico

Considerando una media lorda di €.2.304,54 (3,50 €/mq per mese x sup. mq.54,87) ricavata dall'affitto del locale garage e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 15% stimate in €.345,68 si ottiene una rendita netta di circa €.1.958,86.-

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 5% porta il valore

dell'immobile pignorato ad €39.177,18,-

Valore di mercato locale box

Il più probabile valore di mercato, dato dalla media dei due valori, sarà: $(49.383,00+39.177,18)/2 =$
€44.280,09 che per ragioni peritali arrotonderemo ad € 45.200,00 pari ad €823,77/mq.-

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 04/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Verri Maria Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - grafico rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - titolo di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - concessioni edilizie e grafici allegati
- ✓ N° 9 Altri allegati - documentazione rilasciata dal comune di Rocca Priora

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10
Villa unifamiliare ubicata in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 432 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni contenute nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Rocca Priora (Rm) il lotto di terreno dove è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona G2 Parco Privato.-
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10
Locale garage annesso all'abitazione ubicato in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servito dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni contenute nel Vigente Piano Regolatore del Comune di Rocca Priora (Rm) il lotto di terreno dove è stato realizzato il fabbricato ricade in Zona G2 Parco Privato.-

Prezzo base d'asta: € 464.200,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 464.200,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 432 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano	Superficie	286,60 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-		
Descrizione:	Villa unifamiliare ubicata in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servita dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia convivente.-		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via delle Viole n° 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 166, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 166, Qualità ente Urbano - Fg. 7, Part. 432, Qualità Ente Urbano	Superficie	54,87 mq
Stato conservativo:	Al momento dell'accesso eseguito l'immobile si presentava in buono stato conservativo.-		
Descrizione:	Locale garage annesso all'abitazione ubicato in Rocca Priora (Rm) - Via delle Viole n° 10, ed è servito dalla strada comunale da cui ne prende il diretto accesso. il contesto urbanistico nel quale è ricompreso l'immobile è fortemente antropizzato e trae origine da un edificazione regolamentata da strumenti attuativi (piani di lottizzazione) ed è dotata di tutti i servizi primari.-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia convivente.-		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2009
Reg. gen. 34443 - Reg. part. 10506
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 28/11/2017
Reg. gen. 55534 - Reg. part. 9838
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 17/12/2018
Reg. gen. 59979 - Reg. part. 10401
Quota: 1/1
Importo: € 1.120.318,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 47851 - Reg. part. 33354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48815 - Reg. part. 34074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Trascrizione in rettifica di quella di cui al RP.33354 del 02.10.2019 per errata

indicazione dell'immobile n. 2 di cui al quadro B indicato erroneamente a Rocca di Papa anzichè l'esatto comune di Rocca Priora

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DELLE VIOLE N° 10

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/06/2009
Reg. gen. 34443 - Reg. part. 10506
Quota: 1/1
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 28/11/2017
Reg. gen. 55534 - Reg. part. 9838
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 17/12/2018
Reg. gen. 59979 - Reg. part. 10401
Quota: 1/1
Importo: € 1.120.318,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 02/10/2019
Reg. gen. 47851 - Reg. part. 33354
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 07/10/2019
Reg. gen. 48815 - Reg. part. 34074
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione in rettifica di quella di cui al RP.33354 del 02.10.2019 per errata indicazione dell'immobile n. 2 di cui al quadro B indicato erroneamente a Rocca di Papa anzichè l'esatto comune di Rocca Priora