

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 338/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA .....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali .....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità .....	18
Confini .....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	20
Precisazioni.....	22
Patti .....	22
Stato conservativo .....	22

Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	35
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	40
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	43
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 338/2022 del R.G.E.</b> .....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 240.848,80</b> .....	45

<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 230.683,40</b> .....	45
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 24.500,00</b> .....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	48
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2 .....	48
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2 .....	48
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA ..	49

## INCARICO

---

All'udienza del 01/12/2022, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it;mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 , INTERNO 1, PIANO T-1-2**

---

Il Lotto 1 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita nel comune di Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, composto da tre piani (terra, primo e secondo-soffitta), con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 3 ( Cft. ft.n. 1-2-3-4-5-24-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39).

Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto.

Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 2, è composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutato, il piano primo è composto da due vani letto, un bagno ed un disimpegno dove prima era realizzata una scala a chiocciola che lo metteva in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. dal n. 29 al n. 39).

Il lotto in oggetto con le due unità abitative ed il garage, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio.

Il villino piano terra, primo e secondo è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 1, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si è eseguito il sopralluogo senza accesso forzoso il giorno 31 gennaio 2023 alle ore 10.00; il sottoscritto in tale data e all'orario indicato si recava in Rocca Priora in Via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e trovava ad attenderlo il Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di essere stato delegato dai debitori. In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali ma non si è riusciti a completare le operazioni e in accordo con il Signor Stano Marco è stato deciso di concordare telefonicamente un nuovo appuntamento necessario al completamento delle operazioni peritali.

Il giorno 17/04/2023 alle ore 15:30 dopo accordi telefonici il sottoscritto si recava nuovamente in Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e trovava ad attenderlo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva l'accesso. In tale data il sottoscritto riusciva ad accedere ai due appartamenti ed al garage oggetto di esecuzione e a controllarne lo stato di manutenzione, le superfici utili, nonché a scattare delle foto interne ed esterne agli immobili oggetto d'esecuzione. Trovando gli immobili a disposizione degli esecutati, divisi nell'interno diversamente da quanto risulta nelle planimetrie del N.C.E.U., e nel progetto reperito all'U.T.C. di Rocca Priora; una parte di divisioni, anche se riguardano solo opere interne, sono da ripristinare in quanto vanno a modificare i confini di proprietà assegnati con il rogito Notarile alle due unità immobiliari.

Lo scrivente alle ore 17:00, finite le operazioni peritali e chiuso il verbale di accesso, abbandonava i luoghi.

## **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 , INTERNO 1, PIANO T-1-2**

---

Il Lotto 2 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita in Rocca Priora via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, composta da tre piani, piano terra, primo e secondo-soffitta, con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 2 (Cft. ft. Da n. 13 a n. 28)

Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto.

Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 3, e composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutata, il piano primo è composto da due vani letto un bagno ed un disimpegno dove c'è una scala a chiocciola che lo mette in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. da n. 13 a n. 28).

Il lotto in oggetto composto dai due villini a schiera, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio.

Il villino piano terra, primo e secondo soffitta è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 2, e risulta essere di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si è eseguito il sopralluogo senza accesso forzoso il giorno 31 gennaio 2023 alle ore 10.00; il sottoscritto in tale data e all'orario indicato si recava in Rocca Priora in Via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e trovava ad attenderlo il Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di essere stato delegato dai debitori. In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali ma non si è riusciti a completare le operazioni e in accordo con il Signor Stano Marco è stato deciso di concordare telefonicamente un nuovo appuntamento necessario al completamento delle operazioni peritali.

Il giorno 17/04/2023 alle ore 15:30 dopo accordi telefonici il sottoscritto si recava nuovamente in Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e trovava ad attenderlo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva l'accesso. In tale data il sottoscritto riusciva ad accedere ai due appartamenti ed al garage oggetto di esecuzione e a controllarne lo stato di manutenzione, le superfici utili, nonché a scattare delle foto interne ed esterne agli immobili oggetto d'esecuzione. Trovando gli immobili a disposizione degli esecutati, divisi nell'interno diversamente da quanto risulta nelle planimetrie del N.C.E.U., e nel progetto reperito all'U.T.C. di Rocca Priora; una parte di divisioni, anche se riguardano solo opere interne, sono da ripristinare in quanto vanno a modificare i confini di proprietà assegnati con il rogito Notarile alle due unità immobiliari.

Lo scrivente alle ore 17:00, finite le operazioni peritali e chiuso il verbale di accesso, abbandonava i luoghi.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 , PIANO TERRA**

---

Il Lotto 3 - Garage piano terra è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 4, categoria C/6 classe 3 mq. 38 rendita €. 91,10 e risulta essere di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. (estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 5; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7).

E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Si è eseguito il sopralluogo senza accesso forzoso il giorno 31 gennaio 2023 alle ore 10.00; il sottoscritto in tale data e all'orario indicato si recava in Rocca Priora in Via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e trovava ad attenderlo il Custode \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che dichiarava di essere stato delegato dai debitori. In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali ma non si è riusciti a completare le operazioni e in accordo con il Signor Stano Marco è stato deciso di concordare telefonicamente un nuovo appuntamento necessario al completamento delle operazioni peritali.

Il giorno 17/04/2023 alle ore 15:30 dopo accordi telefonici il sottoscritto si recava nuovamente in Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e trovava ad attenderlo il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che consentiva l'accesso. In tale data il sottoscritto riusciva ad accedere ai due appartamenti ed al garage oggetto di esecuzione e a controllarne lo stato di manutenzione, le superfici utili, nonché a scattare delle foto interne ed esterne agli immobili oggetto d'esecuzione. Trovando gli immobili a disposizione degli esecutati, divisi nell'interno diversamente da quanto risulta nelle planimetrie del N.C.E.U., e nel progetto reperito all'U.T.C. di Rocca Priora; una parte di divisioni, anche se riguardano solo opere interne, sono da ripristinare in quanto vanno a

modificare i confini di proprietà assegnati con il rogito Notarile alle due unità immobiliari.  
Lo scrivente alle ore 17:00, finite le operazioni peritali e chiuso il verbale di accesso, abbandonava i luoghi.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Anna Maria Sambucci, e depositata nei termini, si evince che:

“risulta omessa la provenienza nel ventennio dell'immobile identificato al foglio 26 particella 56 sub. 3”, oltre a far notare che “dall'esame della certificazione notarile risulta la trascrizione di un precedente verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2019 nn. 2924/2189 sui medesimi beni oggetto di questa esecuzione, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A.”, ma la stessa relazione che tale procedura da controllo effettuato presso la cancelleria, è risultata estinta/archiviata.

Si fa notare che nella certificazione risulta riportata la provenienza dei due appartamenti foglio 26 p.lla 56 sub 2 e sub. 3, con acquisto fattone dagli esegutati con Atto Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883, ma non risulta riportato nella provenienza che con lo stesso atto gli esegutati divennero proprietari anche per 1/2 indiviso ciascuno del garage sub 4.

Come giustamente relaziona l'Avv. Sambucci nella provenienza ventennale dei venditori non risulta riportato l'appartamento foglio 26 p.lla 56 sub 3, Atto Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma si fa notare che l'accatastamento dei due appartamenti e del garage come si evince dalle visure storiche del N.C.E.U. è avvenuto per costituzione in data 1986 e messo in atti il 20/12/1990 n. 19161A/1986, quindi nel 1976 alla data dell'atto di provenienza non esistevano i fabbricati per cui la provenienza dei venditori riguardava la sola p.lla 56, all'epoca classificata come prato di classe 4, e divenuta ente urbano solamente in data 02/12/1986, con tipo mappale n. 815228. Pertanto si ritiene errato non il non aver riportato il sub 3 nell'atto di provenienza Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma aver riportato i sub. degli immobili esegutati in quanto all'epoca il fabbricato ancora non esisteva ma l'atto riguardava il solo terreno p.lla 56 del foglio 26 di Rocca Priora sul quale in seguito veniva edificato il fabbricato oggetto d'esecuzione.

La documentazione risulta depositata nei termini con l'istanza di vendita.

I dati catastali sono corretti ed individuano i beni oggetto della procedura.

Esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

Non risultano altri creditori né altri proprietari da avvisare.

---

## TITOLARITÀ

---

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



- \*\*\*\* 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.

L'Unità immobiliare 1 – Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.la 56 sub. 2 int. 1, risulta intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

(Copia Note di Trascrizione dell'atto di provenienza All. n. 10 - 11).

## CONFINI

L'Unità immobiliare 1 oggetto d'esecuzione, in Rocca Priora in via Anagnina di Rocca di Papa, distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.la 56 sub. 2, confina a nord p.la 510, ad est con p.lle 55 - 609, a sud con via Anagnina di Rocca di Papa, ed a ovest con l'altra abitazione int. 2, salvo altri;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1/2 Portico	9,70 mq	9,70 mq	0.35	3,39 mq	3,00 m	TERRA
Soggiorno	37,20 mq	45,50 mq	1	45,50 mq	3,00 m	TERRA
Disimpegno	11,00 mq	12,70 mq	1	12,70 mq	3,00 m	TERRA
Cucina Pranzo	15,10 mq	17,10 mq	1	17,10 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	7,65 mq	9,30 mq	1	9,30 mq	3,00 m	TERRA
Ripostiglio	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	TERRA
Letto	18,60 mq	22,30 mq	1	22,30 mq	2,90 m	PRIMO
Letto	19,15 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	2,90 m	PRIMO
Bagno	7,90 mq	9,40 mq	1	9,40 mq	2,90 m	PRIMO
Disimpegno	5,60 mq	7,50 mq	1	7,50 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazzo	6,40 mq	6,40 mq	0.25	1,60 mq	1,00 m	PRIMO
Soffitta	46,50 mq	51,00 mq	0.45	22,95 mq	1,50 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,24 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,24 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Unità immobiliare 1 – 1/1 Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.la 56 sub. 2 int. 1, con accesso da via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 (Cft.ft. da n. 29 a n. 39), è composta da piano Terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, il piano Primo è composto da due vani letto un bagno ed un disimpegno dove prima era realizzata una scala a chiocciola che lo metteva in collegamento con la soffitta al piano Secondo di unico vano (Cft.ft. n. 24). (visura abitazione All. n. 4; planimetria abitazione All. n. 5; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7).

L'abitazione risulta intestata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta tra l'altro dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

L'abitazione risulta finita, con pareti intonacate e pitturate, all'interno in buono stato di manutenzione per lavori eseguiti recentemente mentre all'esterno è rifinita in mattoni di cotto a cortina, ed in discreto stato di manutenzione e non presenta particolari rifiniture (Cft. ft. n.1-2-3-4-5-6-7-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39);

(Planimetria di rilievo All. n. 18)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 02/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 56 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 149,00 Reddito agrario € 310,00
Dal 02/12/1986 al 28/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1.207,22 Piano T-1-2
Dal 28/07/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 182 mq Rendita € 1.207,22 Piano T-1-2

Si sono consultate le visure storiche al N.C.E.U. immobile al foglio 26 p.la 56 sub. 2, sub 3 e sub 4 (All. n. 4-7-8) e la visura storica al N.C.T. foglio 26 p.la 56 ente urbano (All. n. 14) e da esse si evincono i passaggi riscontrati in Conservatoria dei RR.II.; da segnalare la rettifica intestazione all'attualità del 02/12/1986, con la quale si rettificava giustamente la ditta al N.C.E.U. derivante dalla costituzione dell'accatastamento perché errata al

N.C.T..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1/1	26	56	2		A7	2	8,5	182 mq	1207,22 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

L'Unità immobiliare 1 – Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 2 int. 1, piano terra, primo e secondo soffitta, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 ;  
(estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 4; planimetria abitazione All. n. 5; Elaborato planimetrico All. n. 15).

La planimetria di rilievo, raffigurante lo stato attuale, non presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U. e con la planimetria di progetto reperita all'U.T.C. di Rocca Priora. Tra le modifiche effettuate, anche se riguardano solo opere interne, alcune risultano da ripristinare, in quanto lo stato dei luoghi attuale modifica i confini delle due diverse proprietà così come da atto Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

Non è possibile effettuare la variazione D.O.C.F.A. al N.C.E.U., in quanto risulta necessario prima ripristinare lo stato dei luoghi.

I dati indicati in pignoramento:

“sottoporre a pignoramento i beni immobili di seguito descritti, di proprietà ciascuno secondo i propri diritti dei predetti mutuatari ”

-Villino distinto con il numero interno 1, sviluppato su tre piani, seminterrato terra e primo, comunicanti tra di loro mediante scala interna, della consistenza catastale di vani 8,5 confinanti con detta via, distacchi verso altre proprietà, salvo altri.

-I diritti pari ad 1/2 indiviso del locale garage sito al piano seminterrato, della superficie catastale di mq. 28. Confinante con: rampa di accesso, detta via, distacchi verso altre proprietà, salvo altri.

Quanto precede è censito in catasto fabbricati del Comune di Rocca Priora al foglio 26 p.lla 56 come segue:

-Sub 2 via Anagnina di Rocca di Papa, piani S1-T-1, interno 1 cat. A/7 classe 2 vani 8,5 RC euro 1.207,22 (l'appartamento);

-Sub 4 via Anagnina di Rocca di Papa, piani S1, cat. C/6 classe 3 mq. 28 RC euro 91,10 (i locale garage), immobili di proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

I dati catastali indicati in pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati al N.C.E.U., e sono idonei per l'identificazione degli immobili, come tra l'altro è corrispondente anche la descrizione del bene.

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., per cui si ritiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa nei confronti degli Esecutati.

## PATTI

---

Nella visura storica del N.C.T. in allegato n. 14 appare in ditta all'impianto meccanografico, come concedente, l'università Agraria di Rocca Priora e non vi è elencato nessun atto di affrancazione del diritto dell'Università Agraria. Pertanto si è proceduto a reperire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, l'atto del 14/10/1976 Notaio Lorenzo Monaco rep. 13269 (All. n. 31), a favore di Bovenzi Orfeo e Bovenzi Remo, a seguito del quale non viene più riportata in ditta l'Università Agraria con il diritto del Concedente, ma si evince che esiste una Affrancazione con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967.

Per cui si ritiene congrua la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di un villino bifamiliare con accesso alle due unità immobiliare all'interno di un portico, diviso come proprietà al 50% nell'accatastamento presentato, anche se sul posto non risulta nessuna divisione; risulta essere anche in comproprietà il garage e la corte circostante l'edificio, un ingresso comune carrabile da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, la viabilità interna che permette l'accesso, un locale tecnico ed un forno realizzati abusivamente sull'area di corte, e tutto ciò che è individuato sull'elaborato planimetrico con il sub 1; sono anche in comune le murature di divisione tra i due appartamenti, gli impianti di adduzione, ed ogni altra cosa comune che permette la vivibilità delle abitazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sui beni, neanche dalla lettura dell'atto di provenienza. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato bifamiliare non risulta soggetto a censo livello o usi civici, in quanto quelli a favore dell'Università Agraria di Rocca Priora, sono stati già affrancati con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'Unità immobiliare 1 – Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 2 int. 1, piano terra, primo e secondo-soffitta.

L'unità immobiliare in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Pavimentazione: Piano terra e piano primo in ceramica in tutte le stanze (Cft. Ft. n. 29-31-33-35-36-38), bagno piano terra pavimento in ceramica con maioliche (Cft. Ft. n. 30); Piano primo pavimento in ceramica (Cft. Ft. n. 37); Piano secondo locale soffitta pavimento in ceramica da cm 15 x 80 tipo parquet (Cft. Ft. n. 24); pavimento portico in comune in porfido ad opera incerta (Cft. Ft. n. 1-3-4-6);
- Rivestimenti: Piano terra bagno con maioliche di ceramica (Cft. ft. n. 30), cucina con maioliche di ceramica (Cft. ft. 33); Piano primo bagno con maioliche di ceramica (Cft. ft. n. 37);
- Tinteggiatura interna: Piano terra e primo con tinteggiatura di colore bianco su tutti i soffitti e cucina, negli altri ambienti di colore giallo chiaro (Cft. Ft. n. 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38);
- Finestre e porte: le finestre sono in alluminio di colore bianco con vetro camera (Cft. ft. n. 30-31-33-35-37-38), esterno con persiane in ferro (Cft. Ft. 1-2-3-4-5-7), ad eccezione di alcune soltanto in alluminio e vetro camera (Cft. ft. n. 1-4); porte interne in legno tamburate (cft. ft. n. 32-36-37) portone d'ingresso blindato;
- Scala che collega il piano terra con il piano primo in legno (Cft. ft. n. 34);
- Copertura: a tetto con falde inclinate (Cft. ft. n. 1-2-3-4-5-6-7);
- Muratura portante struttura in c.a. (Cft. ft. n. 1-3-4-5-6-7);
- Solaio: in latero-cemento (Cft. ft. n. 1-2-3-4-5-6-7);
- Impianti: elettrico sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico;
- Idrico: acquedotto comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas GPL e terminali radianti in alluminio (Cft. Fto n. 32-35-36-38);
- Sanitari: Piano terra bagno costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia di buona qualità e rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. n. 30); Piano primo bagno costituito da elementi in ceramica lavabo, bidet, vaso igienico e doccia di buona qualità e rubinetteria in acciaio cromato (Cft. ft. n. 37);
- Gas: bombolone gpl;
- Citofono: presente (Cft. ft. 17);
- Smaltimento delle acque reflue: con fossa Imhoff.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile "Lotto 1" abitazione fg. 26 p.la 56 sub. 2, int. 1, a disposizione dell'esecutato, l'accesso è stato garantito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale delegato dell'esecutato, dichiarandolo occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 28/07/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE GIULIANO	14/10/1976	13269	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	22/11/1976	955	955
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andretta Carmine	28/07/2010	26883	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	02/08/2010	48127	27803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta la continuità storica nel ventennio tra le trascrizioni, relativamente alle quote del diritto di Proprietà, sopra indicate.

Dalla visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13, non risultano

trascrizioni o iscrizioni ulteriori dopo il pignoramento che interessano l'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/01/2019  
Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2189  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, come da visura attuale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale".

Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali.

(stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Per il fabbricato oggetto di perizia composto da due unità abitative ed un garage, è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Rocca Priora, in data 07/08/1976 n. 155 (All. n. 19), relativa alla realizzazione di una sola unità immobiliare, con l'obbligo di munirsi prima dell'inizio lavori del Nulla Osta Paesaggistico, rilasciato in seguito in data 31/12/1977 prot. N. 6163 (All. n. 20), con condizioni della presentazione documentazione integrativa come prova dello stato dei lavori, grafico di progetto con Nulla Osta Soprintendenza (All. n. 21). In seguito per tale progettazione fu richiesta una variante in corso d'opera, ma non approvata dal Comune di Rocca Priora (All. n. 22).

In seguito, considerate le notevoli difformità dal progetto originario, furono presentate due richieste di Concessione edilizia in Sanatoria legge 47/85 pratica n. 1405/86 e n. 1406/86 per sanare le due unità abitative realizzate ed il garage; di tale richieste di sanatoria fu rilasciata da parte del Comune di Rocca Priora, Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), con Determina n. 614 del 02/02/2010 da parte della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Lazio (All. n. 24), con allegato grafico di progetto illustrativo della ripartizione delle due unità abitative e del garage, conforme con quanto risulta al N.C.E.U. (All. n. 25).

Inoltre allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria si sono reperiti anche una perizia tecnica sulla consistenza dell'immobile a firma del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 26), una relazione tecnica sugli immobili da sanare a firma sempre del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 27), un atto d'obbligo con il Comune di Rocca Priora, che vincola l'area del lotto p.lla 56 al fabbricato realizzato (All. n. 28), ed infine il Certificato di Idoneità Statica redatto dall'Architetto Giancarlo de Peppo (All. n. 29).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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



Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010, grafico in allegato n. 25, conforme con quanto risulta dalle planimetrie catastali, si rileva dal rilievo effettuato dello stato attuale dei luoghi che sono stati effettuati lavori interni che hanno modificato lo stato di possesso delle proprietà acquisite con atto notarile; precisamente al piano primo nell'appartamento p.lla 56 sub. 2 int. 1, è stata tolta la scala a chiocciola che permetteva l'accesso al piano secondo soffitta, e al piano secondo è stato demolito il tramezzo che divideva tale soffitta in due una di proprietà dell'appartamento 1, e l'altra di proprietà dell'appartamento 2, creando un'unica soffitta a disposizione interamente dell'appartamento 2 sub. 3 int. 2, mentre la porzione ricadente sull'appartamento 1 non è di sua proprietà.

Per tali motivi, anche se si tratta di opere interne, le difformità sopra relazionate sono da ripristinare ricreando la scala a chiocciola nell'appartamento 1 e ridividendo la soffitta in modo da ripristinare il pacifico possesso delle proprietà come da atti notarili, e poter vendere i due lotti così come pignorati.

Inoltre sono presenti altre difformità nell'appartamento 2 p.lla 56 sub. 3 int. 2, nel quale al piano terra sono state effettuate delle modifiche interne sanabili con C.I.L.A a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, come la diversa distribuzione interna tra cucina, bagno, tinello e ripostiglio, oltre allo spostamento della porta di entrata al posto della finestra che è stata chiusa e ricade una porzione nell'altra proprietà, nel portico d'ingresso, oltre all'allargamento della finestra nel salone verso il portico (planimetria difformità All. n. 30).

Infine sono presenti altre difformità nell'appartamento p.lla 56 sub. 2 int. 1, nel quale al piano terra sono state effettuate delle modifiche interne sanabili con C.I.L.A a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, come la diversa distribuzione interna tra bagno e tinello, oltre all'allargamento della finestra nel salone verso il portico. (planimetria difformità All. n. 30).

E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18, che non risultano sanabili quindi da demolire.

Si ritengono commerciabili le due abitazioni in villino con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi per quanto riguarda la soffitta al piano secondo, necessario per la conformità delle rispettive proprietà e il ripristino della porta di accesso all'appartamento int. 2 che ricade parte nella proprietà dell'appartamento int. 1. Inoltre è necessaria la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, al piano terra e primo dell'appartamento int. 1 p.lla 56 sub. 2, ed la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, al piano terra dell'appartamento int. 2 p.lla 56 sub. 3.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un villino bifamiliare con in comune il portico d'ingresso, il garage un locale tecnico, la corte circostante l'edificio ed ogni altro impianto e muratura comune, non vi sono né vincoli né oneri condominiali, ma le due unità sono comunque dovute al rispetto della legge per il mantenimento delle parti in comunione tra le due abitazioni e le loro pertinenze comuni.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Anna Maria Sambucci, e depositata nei termini, si evince che:

“risulta omessa la provenienza nel ventennio dell'immobile identificato al foglio 26 particella 56 sub. 3”, oltre a far notare che “dall'esame della certificazione notarile risulta la trascrizione di un precedente verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2019 nn. 2924/2189 sui medesimi beni oggetto di questa esecuzione, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A.”, ma la stessa relazionava che tale procedura da controllo effettuato presso la cancelleria, è risultata estinta/archiviata.

Si fa notare che nella certificazione risulta riportata la provenienza dei due appartamenti foglio 26 p.lla 56 sub 2 e sub. 3, con acquisto fattone dagli esecutati con Atto Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883, ma non risulta riportato nella provenienza che con lo stesso atto gli esecutati divennero proprietari anche per 1/2 indiviso ciascuno del garage sub 4.

Come giustamente relaziona l'Avv. Sambucci nella provenienza ventennale dei venditori non risulta riportato l'appartamento foglio 26 p.lla 56 sub 3, Atto Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma si fa notare che l'accatastamento dei due appartamenti e del garage come si evince dalle visure storiche del N.C.E.U. è avvenuto per costituzione in data 1986 e messo in atti il 20/12/1990 n. 19161A/1986, quindi nel 1976 alla data dell'atto di provenienza non esistevano i fabbricati per cui la provenienza dei venditori riguardava la sola p.lla 56, all'epoca classificata come prato di classe 4, e divenuta ente urbano solamente in data 02/12/1986, con tipo mappale n. 815228. Pertanto si ritiene errato non il non aver riportato il sub 3 nell'atto di provenienza Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma aver riportato i sub. degli immobili esecutati in quanto all'epoca il fabbricato ancora non esisteva ma l'atto riguardava il solo terreno p.lla 56 del foglio 26 di Rocca Priora sul quale in seguito veniva edificato il fabbricato oggetto d'esecuzione.

La documentazione risulta depositata nei termini con l'istanza di vendita.

I dati catastali sono corretti ed individuano i beni oggetto della procedura.

Esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

Non risultano altri creditori né altri proprietari da avvisare.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'Unità immobiliare 2 - Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 3 int. 2, risulta intestata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

(Copia Note di Trascrizione dell'atto di provenienza All. n. 10 - 11).

## CONFINI

L'Unità immobiliare 2 oggetto d'esecuzione, in Rocca di Priora in via Anagnina di Rocca di Papa, distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, confina a nord p.lla 510, ad ovest con p.lle 225 - 226, a sud con via Anagnina di Rocca di Papa, ed a ovest con l'altra abitazione int. 1, salvo altri;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
1/2 Portico	9,70 mq	9,70 mq	0,35	3,39 mq	3,00 m	TERRA
Soggiorno	43,50 mq	52,75 mq	1	52,75 mq	3,00 m	TERRA
Disimpegno	2,00 mq	2,20 mq	1	2,20 mq	3,00 m	TERRA
Cucina Pranzo	21,25 mq	25,50 mq	1	25,50 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	5,90 mq	7,08 mq	1	7,08 mq	3,00 m	TERRA
Ripostiglio	3,35 mq	4,02 mq	1	4,02 mq	3,00 m	TERRA
Letto	18,75 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,90 m	PRIMO
Letto	16,35 mq	19,70 mq	1	19,70 mq	2,90 m	PRIMO
Bagno	5,60 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,90 m	PRIMO
Disimpegno	5,50 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,90 m	PRIMO
Soffitta	27,30 mq	32,30 mq	0,45	14,53 mq	1,50 m	SECONDO
portico	17,90 mq	19,00 mq	0,35	6,65 mq	2,90 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>173,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>173,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Unità immobiliare 2 – 1/1 Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 3 int. 2, con accesso da via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 (Cft. ft. n.1-4-6-7-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23), è composta da piano Terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, il piano Primo è composto da due vani letto un bagno ed un disimpegno dove c'è una scala a chiocciola che lo mette in collegamento con la soffitta al piano Secondo di unico vano (Cft. ft. n. 24-25-26).  
(visura abitazione All. n. 8; planimetria abitazione All. n. 9).

L'abitazione risulta intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta tra l'altro dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

L'abitazione risulta finita, con pareti intonacate e pitturate, all'interno con un buono stato di manutenzione per lavori eseguiti di recente (Cft. ft. da n. 13 a n. 28) mentre all'esterno si trova in discreto stato di manutenzione e non presenta particolari rifiniture (Cft. ft. da n. 1 a n. 7);  
(Planimetria di rilievo All. n. 18)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 02/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 56 Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 149,00 Reddito agrario € 310,00
Dal 02/12/1986 al 28/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1.207,22 Piano T-1-2
Dal 28/07/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8,5 Rendita € 1.207,22 Piano T-1-2

Si sono consultate le visure storiche al N.C.E.U. immobile al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, sub 3 e sub 4 (All. n. 4-7-8) e la visura storica al N.C.T. foglio 26 p.lla 56 ente urbano (All. n. 14) e da esse si evincono i passaggi riscontrati in Conservatoria dei RR.II.; da segnalare la rettifica intestazione all'attualità del 02/12/1986, con la quale si rettificava giustamente la ditta al N.C.E.U. derivante dalla costituzione dell'accatastamento perché errata al N.C.T..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1/1	26	56	3		A7	2	8,5	179 mq	1207,22 €	T-1-2	

### **Corrispondenza catastale**

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

L'Unità immobiliare 2 – Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 3 int. 2, piano terra, primo e secondo soffitta, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22;  
(estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 8; planimetria abitazione All. n. 9; Elaborato planimetrico All. n. 15).

La planimetria di rilievo raffigurante lo stato attuale, non presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U. e con la planimetria di progetto reperita all'U.T.C. di Rocca Priora. Tra le modifiche effettuate, anche se riguardano solo opere interne, alcune risultano da ripristinare, in quanto lo stato dei luoghi attuale modifica i confini delle due diverse proprietà così come da atto Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

Non è possibile effettuare la variazione D.O.C.F.A. al N.C.E.U., in quanto risulta necessario prima ripristinare lo stato dei luoghi.

I dati indicati in pignoramento:

"sottoporre a pignoramento i beni immobili di seguito descritti, di proprietà ciascuno secondo i propri diritti dei predetti mutuatari "

-Villino distinto con il numero interno 2, sviluppato su tre piani, seminterrato terra e primo, comunicanti tra di loro mediante scala interna, della consistenza catastale di vani 8,5 confinanti con detta via, distacchi verso altre proprietà, salvo altri.

-I diritti pari ad 1/2 indiviso del locale garage sito al piano seminterrato, della superficie catastale di mq. 28. Confinante con: rampa di accesso, detta via, distacchi verso altre proprietà, salvo altri.

Quanto precede è censito in catasto fabbricati del Comune di Rocca Priora al foglio 26 p.lla 56 come segue:

-Sub 3 via Anagnina di Rocca di Papa, piani S1-T-1, interno 2 cat. A/7 classe 2 vani 8,5 RC euro 1.207,22 (l'appartamento);

-Sub 4 via Anagnina di Rocca di Papa, piani S1, cat. C/6 classe 3 mq. 28 RC euro 91,10 (i locale garage), immobili di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

I dati catastali indicati in pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati al N.C.E.U., e sono idonei per l'identificazione degli immobili, come tra l'altro è corrispondente anche la descrizione del bene.

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., per cui si ritiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa nei confronti degli Esecutati.

## PATTI

---

Nella visura storica del N.C.T. in allegato n. 14 appare in ditta all'impianto meccanografico, come concedente, l'università Agraria di Rocca Priora e non vi è elencato nessun atto di affrancazione del diritto dell'Università Agraria. Pertanto si è proceduto a reperire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, l'atto del 14/10/1976 Notaio Lorenzo Monaco rep. 13269 (All. n. 31), a favore di Bovenzi Orfeo e Bovenzi Remo, a seguito del quale non viene più riportata in ditta l'Università Agraria con il diritto del Concedente, ma si evince che esiste una Affrancazione con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967. Per cui si ritiene congrua la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di un villino bifamiliare con accesso alle due unità immobiliare all'interno di un portico, diviso come proprietà al 50% nell'accatastamento presentato, anche se sul posto non risulta nessuna divisione; risulta essere anche in comproprietà il garage e la corte circostante l'edificio, un ingresso comune carrabile da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, la viabilità interna che permette l'accesso, un locale tecnico ed un forno realizzati abusivamente sull'area di corte, e tutto ciò che è individuato sull'elaborato planimetrico con il sub 1; sono anche in comune le murature di divisione tra i due appartamenti, gli impianti di adduzione, ed ogni altra cosa comune che permette la vivibilità delle abitazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sui beni, neanche dalla lettura dell'atto di provenienza. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato bifamiliare non risulta soggetto a censo livello o usi civici, in quanto quelli a favore dell'Università Agraria di Rocca Priora, sono stati già affrancati con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'Unità immobiliare 2 – Abitazione, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 3 int. 2, piano terra, primo e secondo soffitta.

L'unità immobiliare in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Pavimentazione: Piano terra cucina e soggiorno pavimento tipo industriale (Cft. Ft. 13-14-17-18), bagno pavimento in ceramica con maioliche (Cft. Ft. n. tipo 15-16); Piano primo pavimento in ceramica da cm.15 x 80 tipo parquet in tutte le stanze ( Cft. Ft. 19-20-22), nel bagno pavimento in ceramica (Cft. Ft. n. 21); Piano secondo locale soffitta pavimento in ceramica da cm 15 x 80 tipo parquet (Cft. Ft. n. 24-25-26); pavimento portico in comune in porfido ad opera incerta (Cft. Ft. n. 1-3-4-6) e pavimento portico esclusivo in porfido ad opera incerta (cft. Ft. n. 5-7);
- Rivestimenti: piano terra bagno con maioliche di ceramica (Cft. ft. n. 15-16); piano primo bagno con maioliche di ceramica (Cft. ft. n. 21);
- Tinteggiatura interna: Piano terra e primo con tinteggiatura di colore bianco in tutti gli ambienti compresi i soffitti (Cft. Ft. n. 13-14-17-18-19-20- 22); nel piano secondo tinteggiatura soffitto di colore bianco e pareti di colore giallo chiaro (Cft. Ft. n. 24-25-26);
- Finestre e porte: le finestre sono in alluminio di colore bianco con vetro camera (Cft. ft. 1-4-6-13-19-20-21-22-23-25-26), esterno con persiane in ferro (Cft. Ft. 1-4-6), ad eccezione di alcune soltanto in alluminio e vetro camera (Cft. ft. n. 1-4-6), porte interne in legno laccate bianche a scomparsa “scrigno” (cft. ft. n. 20 -22), portone d’ingresso blindato (Cft. ft. n. 17);
- Copertura: a tetto con falde inclinate (Cft. ft. n. 1-2-3-4-5-6-7);
- Muratura portante: struttura in c.a. (Cft. ft. n. 1-3-4-5-6-7);
- Solaio: in latero-cemento (Cft. ft. n. 1-2-3-4-5-6-7);
- Scala di collegamento tra il piano terra e primo in c.a. senza rivestimento e senza ringhiera (Cft. Ft. n. 18); scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo-soffitta con scala a chiocciola in ferro e legno (Cft. ft. n. 23-26-27);
- Impianti: elettrico sottotraccia, con quadro elettrico composto da magneto-termico (Cft. Ft. n. 28)
- Idrico: acquedotto comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas GPL e terminali radianti in alluminio (Cft. Ft. n. 15-19-20-22-25-26);
- Sanitari: Piano terra bagno costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia di buona qualità e rubinetteria in acciaio cromato (Cft. Fto. 15-16); Piano primo bagno costituito da elementi in ceramica lavabo, bidet, vaso igienico e doccia di buona qualità e rubinetteria in acciaio cromato (Cft. ft. n. 21);
- Gas: bombolone gpl;
- Citofono: presente (Cft. ft. 17);
- Smaltimento delle acque reflue: con fossa Imhoff;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile "Lotto 2" abitazione fg. 26 p.lla 56 sub. 3, int. 2, a disposizione dell'esecutato, l'accesso è stato garantito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale delegato dell'esecutato, dichiarandolo occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 28/07/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE GIULIANO	14/10/1976	13269	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	22/11/1976	955	955
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andretta Carmine	28/07/2010	26883	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	02/08/2010	48128	27804
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta la continuità storica nel ventennio tra le trascrizioni, relativamente alle quote del diritto di Proprietà, sopra indicate.

Dalla visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13, non risultano trascrizioni o iscrizioni ulteriori dopo il pignoramento che interessano l'immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/01/2019  
Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2189  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, come da visura attuale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale".

Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale,

bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali.

(stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per il fabbricato oggetto di perizia composto da due unità abitative ed un garage, è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Rocca Priora, in data 07/08/1976 n. 155 (All. n. 19), relativa alla realizzazione di una sola unità immobiliare, con l'obbligo di munirsi prima dell'inizio lavori del Nulla Osta Paesaggistico, rilasciato in seguito in data 31/12/1977 prot. N. 6163 (All. n. 20), con condizioni della presentazione documentazione integrativa come prova dello stato dei lavori, grafico di progetto con Nulla Osta Soprintendenza (All. n. 21). In seguito per tale progettazione fu richiesta una variante in corso d'opera, ma non approvata dal Comune di Rocca Priora (All. n. 22).

In seguito, considerate le notevoli difformità dal progetto originario, furono presentate due richieste di Concessione edilizia in Sanatoria legge 47/85 pratica n. 1405/86 e n. 1406/86 per sanare le due unità abitative realizzate ed il garage; di tale richieste di sanatoria fu rilasciata da parte del Comune di Rocca Priora, Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), con Determina n. 614 del 02/02/2010 da parte della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Lazio (All. n. 24), con allegato grafico di progetto illustrativo della ripartizione delle due unità abitative e del garage, conforme con quanto risulta al N.C.E.U. (All. n. 25).

Inoltre allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria si sono reperiti anche una perizia tecnica sulla consistenza dell'immobile a firma del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 26), una relazione tecnica sugli immobili da sanare a firma sempre del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 27), un atto d'obbligo con il Comune di Rocca Priora, che vincola l'area del lotto p.lla 56 al fabbricato realizzato (All. n. 28), ed infine il Certificato di Idoneità Statica redatto dall'Architetto Giancarlo de Peppo (All. n. 29).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010, grafico in allegato n. 25, conforme con quanto risulta dalle planimetrie catastali, si rileva dal rilievo effettuato dello stato attuale dei luoghi che sono stati effettuati lavori interni che hanno modificato lo stato di possesso delle proprietà acquisite con atto notarile; precisamente al piano primo nell'appartamento p.lla 56 sub. 2 int. 1,

è stata tolta la scala a chiocciola che permetteva l'accesso al piano secondo soffitta, e al piano secondo è stato demolito il tramezzo che divideva tale soffitta in due una di proprietà dell'appartamento 1, e l'altra di proprietà dell'appartamento 2, creando un'unica soffitta a disposizione interamente dell'appartamento 2 sub. 3 int. 2, mentre la porzione ricadente sull'appartamento 1 non è di sua proprietà.

Per tali motivi, anche se si tratta di opere interne, le difformità sopra relazionate sono da ripristinare ricreando la scala a chiocciola nell'appartamento 1 e ridividendo la soffitta in modo da ripristinare il pacifico possesso delle proprietà come da atti notarili, e poter vendere i due lotti così come pignorati.

Inoltre sono presenti altre difformità nell'appartamento 2 p.la 56 sub. 3 int. 2, nel quale al piano terra sono state effettuate delle modifiche interne sanabili con C.I.L.A a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, come la diversa distribuzione interna tra cucina, bagno, tinello e ripostiglio, oltre allo spostamento della porta di entrata al posto della finestra che è stata chiusa e ricade una porzione nell'altra proprietà, nel portico d'ingresso, oltre all'allargamento della finestra nel salone verso il portico (planimetria difformità All. n. 30).

Infine sono presenti altre difformità nell'appartamento p.la 56 sub. 2 int. 1, nel quale al piano terra sono state effettuate delle modifiche interne sanabili con C.I.L.A a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, come la diversa distribuzione interna tra bagno e tinello, oltre all'allargamento della finestra nel salone verso il portico. (planimetria difformità All. n. 30).

E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18, che non risultano sanabili quindi da demolire.

Si ritengono commerciabili le due abitazioni in villino con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi per quanto riguarda la soffitta al piano secondo, necessario per la conformità delle rispettive proprietà e il ripristino della porta di accesso all'appartamento int. 2 che ricade parte nella proprietà dell'appartamento int. 1. Inoltre è necessaria la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, al piano terra e primo dell'appartamento int. 1 p.la 56 sub. 2, ed la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, al piano terra dell'appartamento int. 2 p.la 56 sub. 3.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un villino bifamiliare con in comune il portico d'ingresso, il garage un locale tecnico, la corte circostante l'edificio ed ogni altro impianto e muratura comune, non vi sono né vincoli né oneri condominiali, ma le due unità sono comunque dovuto al rispetto della legge per il mantenimento delle parti in comunione tra le due abitazioni e le loro pertinenze comuni.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Anna Maria Sambucci, e depositata nei termini, si evince che:

“risulta omessa la provenienza nel ventennio dell'immobile identificato al foglio 26 particella 56 sub. 3”, oltre a far notare che “dall'esame della certificazione notarile risulta la trascrizione di un precedente verbale di pignoramento immobiliare del 22/01/2019 nn. 2924/2189 sui medesimi beni oggetto di questa esecuzione, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A.”, ma la stessa relazionava che tale procedura da controllo effettuato presso la cancelleria, è risultata estinta/archiviata.

Si fa notare che nella certificazione risulta riportata la provenienza dei due appartamenti foglio 26 p.lla 56 sub 2 e sub. 3, con acquisto fattone dagli esecutati con Atto Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883, ma non risulta riportato nella provenienza che con lo stesso atto gli esecutati divennero proprietari anche per 1/2 indiviso ciascuno del garage sub 4.

Come giustamente relaziona l'Avv. Sambucci nella provenienza ventennale dei venditori non risulta riportato l'appartamento foglio 26 p.lla 56 sub 3, Atto Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma si fa notare che l'accatastamento dei due appartamenti e del garage come si evince dalle visure storiche del N.C.E.U. è avvenuto per costituzione in data 1986 e messo in atti il 20/12/1990 n. 19161A/1986, quindi nel 1976 alla data dell'atto di provenienza non esistevano i fabbricati per cui la provenienza dei venditori riguardava la sola p.lla 56, all'epoca classificata come prato di classe 4, e divenuta ente urbano solamente in data 02/12/1986, con tipo mappale n. 815228. Pertanto si ritiene errato non il non aver riportato il sub 3 nell'atto di provenienza Notaio Michele Giuliano del 14/10/1976 rep. 13269, ma aver riportato i sub. degli immobili esecutati in quanto all'epoca il fabbricato ancora non esisteva ma l'atto riguardava il solo terreno p.lla 56 del foglio 26 di Rocca Priora sul quale in seguito veniva edificato il fabbricato oggetto d'esecuzione.

La documentazione risulta depositata nei termini con l'istanza di vendita.

I dati catastali sono corretti ed individuano i beni oggetto della procedura.

Esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

Non risultano altri creditori né altri proprietari da avvisare.

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'Unità immobiliare 3 - Garage foglio 26 p.lla 56 sub 4 risulta essere di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

(Copia Note di Trascrizione dell'atto di provenienza All. n. 10 - 11).

## CONFINI

L'Unità immobiliare 3 oggetto d'esecuzione, in Rocca Priora in via Anagnina di Rocca di Papa, distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 4, confina a nord con fabbricato in oggetto, ad est con p.lla 609, a sud con via Anagnina di Rocca di Papa, ed a ovest con p.lla 226, salvo altri;

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
garage	28,80 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Unità immobiliare 3 - 1/1 Garage Oltre ad 1/2 indiviso del Garage, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 4, piano terra unico vano di mq. 28; (Cft. ft. n. 2 - 40)

(planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7).

Il Garage piano terra è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 4, categoria C/6 classe 3 mq. 38 rendita €. 91,10 e risulta essere di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta tra l'altro dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

il garage risulta finito con pareti intonacate e pitturate. (Cft.ft. n. 2- 40)

(Planimetria di rilievo All. n. 18)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1976 al 02/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 26, Part. 56

		Qualità Prato Cl.4 Superficie (ha are ca) 2400 Reddito dominicale € 149,00 Reddito agrario € 310,00
Dal 02/12/1986 al 28/07/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 Rendita € 91,10 Piano T
Dal 28/07/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 26, Part. 56, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 28 mq Rendita € 91,10 Piano T

Si sono consultate le visure storiche al N.C.E.U. immobile al foglio 26 p.la 56 sub. 2, sub 3 e sub 4 (All. n. 4-7-8) e la visura storica al N.C.T. foglio 26 p.la 56 ente urbano (All. n. 14) e da esse si evincono i passaggi riscontrati in Conservatoria dei RR.II.; da segnalare la rettifica intestazione all'attualità del 02/12/1986, con la quale si rettificava giustamente la ditta al N.C.E.U. derivante dalla costituzione dell'accatastamento perché errata al N.C.T..

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	56	4		C6	3	28	28 mq	91,1 €	T	

### Corrispondenza catastale

L'Unità immobiliare 3 – Garage, al N.C.E.U. foglio 26 p.la 56 sub. 4, piano terra, categoria C/6 classe 3 mq. 28 rendita €. 91,10;  
(estratto All. n. 3; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7; Elaborato planimetrico All. n. 15).

La planimetria di rilievo, raffigurante lo stato attuale, presenta corrispondenza con la planimetria presentata al N.C.E.U. e con la planimetria di progetto reperita all'U.T.C. di Rocca Priora.

I dati catastali indicati in pignoramento, corrispondono con i dati attuali riportati al N.C.E.U., e sono idonei per l'identificazione degli immobili, come tra l'altro è corrispondente anche la descrizione del bene.

Nessuna nota da segnalare

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., per cui si ritiene la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa nei confronti degli Esecutati.

## PATTI

---

Nella visura storica del N.C.T. in allegato n. 14 appare in ditta all'impianto meccanografico, come concedente, l'università Agraria di Rocca Priora e non vi è elencato nessun atto di affrancazione del diritto dell'Università Agraria. Pertanto si è proceduto a reperire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, l'atto del 14/10/1976 Notaio Lorenzo Monaco rep. 13269 (All. n. 31), a favore di Bovenzi Orfeo e Bovenzi Remo, a seguito del quale non viene più riportata in ditta l'Università Agraria con il diritto del Concedente, ma si evince che esiste una Affrancazione con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967.

Per cui si ritiene congrua la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di un villino bifamiliare con accesso alle due unità immobiliare all'interno di un portico, diviso come proprietà al 50% nell'accatastamento presentato, anche se sul posto non risulta nessuna divisione; risulta essere anche in comproprietà il garage e la corte circostante l'edificio, un ingresso comune carrabile da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, la viabilità interna che permette l'accesso, un locale tecnico ed un forno realizzati abusivamente sull'area di corte, e tutto ciò che è individuato sull'elaborato planimetrico con il sub 1; sono anche in comune le murature di divisione tra i due appartamenti, gli impianti di adduzione, ed ogni altra cosa comune che permette la vivibilità delle abitazioni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sui beni, neanche dalla lettura dell'atto di provenienza. Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato bifamiliare non risulta soggetto a censo livello o usi civici, in quanto quelli a favore dell'Università Agraria di Rocca Priora, sono stati già affrancati con Decreto del Commissario Usi Civici di Roma in data 25/08/1967.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità immobiliare 3 – Garage, al N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub. 4, piano terra.

L'unità immobiliare in oggetto ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Il Garage foglio 26 p.lla 56 sub 4,

- Pavimentazione: mattoni pieni in cotto (cft. Fto. n. 40);
- Tinteggiatura interna: sulle pareti interne sono posizionati dei pannelli di isolamento termico di colore verde chiaro mentre il soffitto è tinteggiato di colore bianco (Cft. ft. 40);
- Finestre e porte: la porta basculante in alluminio (f.to 2);
- Muratura portante in blocchetti di tufo (Cft. ft. 2);
- Solai: in latero cemento (F.to ft. n. 2-5);
- Impianti: elettrico con canalina esterna (Fto. n.40).

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile "Lotto 3" Garage fg. 26 p.lla 56 sub. 4 a disposizione dell'esecutato, l'accesso è stato garantito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale delegato dell'esecutato, dichiarandolo occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/1976 al 28/07/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MICHELE GIULIANO	14/10/1976	13269	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA2	22/11/1976	955	955
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/10/2010 al 09/05/2023	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Andretta Carmine	28/07/2010	26883	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	02/08/2010	48127	27803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta la continuità storica nel ventennio tra le trascrizioni, relativamente alle quote del diritto di Proprietà, sopra indicate.

Dalla visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13, non risultano trascrizioni o iscrizioni ulteriori dopo il pignoramento che interessano l'immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 08/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/01/2019  
Reg. gen. 2924 - Reg. part. 2189  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, come da visura attuale del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12-13.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale".

Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali.

(stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Per il fabbricato oggetto di perizia composto da due unità abitative ed un garage, è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Rocca Priora, in data 07/08/1976 n. 155 (All. n. 19), relativa alla realizzazione di una sola unità immobiliare, con l'obbligo di munirsi prima dell'inizio lavori del Nulla Osta Paesaggistico, rilasciato in seguito in data 31/12/1977 prot. N. 6163 (All. n. 20), con condizioni della presentazione documentazione

integrativa come prova dello stato dei lavori, grafico di progetto con Nulla Osta Soprintendenza (All. n. 21). In seguito per tale progettazione fu richiesta una variante in corso d'opera, ma non approvata dal Comune di Rocca Priora (All. n. 22).

In seguito, considerate le notevoli difformità dal progetto originario, furono presentate due richieste di Concessione edilizia in Sanatoria legge 47/85 pratica n. 1405/86 e n. 1406/86 per sanare le due unità abitative realizzate ed il garage; di tale richieste di sanatoria fu rilasciata da parte del Comune di Rocca Priora, Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), con Determina n. 614 del 02/02/2010 da parte della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici del Lazio (All. n. 24), con allegato grafico di progetto illustrativo della ripartizione delle due unità abitative e del garage, conforme con quanto risulta al N.C.E.U. (All. n. 25).

Inoltre allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria si sono reperiti anche una perizia tecnica sulla consistenza dell'immobile a firma del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 26), una relazione tecnica sugli immobili da sanare a firma sempre del Geometra Mancini Vittorio (All. n. 27), un atto d'obbligo con il Comune di Rocca Priora, che vincola l'area del lotto p.lla 56 al fabbricato realizzato (All. n. 28), ed infine il Certificato di Idoneità Statica redatto dall'Architetto Giancarlo de Peppo (All. n. 29).

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato dalla Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010, grafico in allegato n. 25, conforme con quanto risulta dalle planimetrie catastali, si rileva dal rilievo effettuato dello stato attuale dei luoghi che nn si riscontrano difformità per il garage oggetto d'Esecuzione, per cui si ritiene Commerciabile.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di un villino bifamiliare con in comune il portico d'ingresso, il garage un locale tecnico, la corte circostante l'edificio ed ogni altro impianto e muratura comune, non vi sono né vincoli né oneri condominiali, ma le due unità sono comunque dovuto al rispetto della legge per il mantenimento delle parti in comunione tra le due abitazioni e le loro pertinenze comuni.

---

## **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 Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

Il Lotto 1 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita nel comune di Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, composto da tre piani (terra, primo e secondo-soffitta), con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 3 ( Cft. ft.n. 1-2-3-4-5-24-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39). Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 2, è composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutato, il piano primo è composto da due vani letto, un bagno ed un disimpegno dove prima era realizzata una scala a chiocciola che lo metteva in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. dal n. 29 al n. 39). Il lotto in oggetto con le due unità abitative ed il garage, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 1, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 2, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 248.298,80

Valore di Mercato del LOTTO 1 – proprietà 1/1 Abitazione foglio 26 p.lla 56 sub 2, int. 1;

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali del garage, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto nella zona di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si dovrebbe inoltre tenere conto delle caratteristiche dell'edificio, del discreto grado di rifinitura, del discreto stato di manutenzione, della buona ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica del Comune di Rocca Priora con accesso da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, del buon collegamento della zona con i servizi pubblici e centri commerciali.

**METODO SINTETICO:** Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, con ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari Tecnocasa, Servizi Immobiliari, ecc., e dalle tabelle dei valori immobiliari Omi, la stima sarà

eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Pertanto, alla luce delle predette indagini si ritiene di poter assumere una valutazione unitaria considerando anche la consistente porzione del lotto circa mq. 2000,00 di corte comune, pari ad : 1.500,00 €/mq.

Tale valutazione corrisponde al prezzo di mercato unitario di beni assimilabili agli immobili oggetto della presente stima presenti nelle zone limitrofe. Ciononostante, tenendo conto dei seguenti parametri:

- particolare momento di mercato immobiliare, con valutazioni al ribasso;
  - alla significativa considerazione che l'eventuale aggiudicatario non potrà disporre in tempi brevi degli immobili acquistati in quanto dovrà necessariamente eseguire dei lavori di ripristino degli spazi interni per ripristinare le proprietà così come aggiudicate;
  - In considerazione dei molteplici vincoli urbanistici che gravano sul lotto esecutato;
- lo scrivente ritiene più congruo assumere un valore unitario pari a 1370,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2	181,24 mq	1.370,00 €/mq	€ 248.298,80	100,00%	€ 248.298,80
				Valore di stima:	€ 248.298,80

Valore di stima: € 248.298,80

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7450,00	€

**Valore finale di stima: € 240.848,80**

Nell'abitazione in oggetto foglio 26 p.la 56 sub. 2 int. 1, sono presenti difformità al piano terra, dove sono state effettuate delle modifiche sanabili con C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, per una spesa tecnica tra C.I.L.A. e variazione catastale e diritti comunali pari ad €. 2.200,00, per un totale di €. 3.200,00.

Inoltre su tale unità immobiliare foglio 26 p.la 56 sub. 2 int. 1, si devono eseguire dei lavori, in comune con l'altra unità immobiliare oggetto di stima, sia per rientrare in possesso della porzione di piano secondo-soffitta, così da ripristinare i confini delle proprietà, per una spesa stimata pari ad €. 2.500,00; lavori per demolire il forno ed il locale tecnico realizzati senza autorizzazioni edilizie sulla corte comune p.la 56 sub. 1, non risultando sanabili, con una spesa stimata pari ad €. 6.000,00.

Per cui la spesa complessiva pari ad €. 2.500,00 +6.000,00 = €. 8.500,00 sarà detratta per 1/2 per unità

immobiliare per cui la spesa da detrarre sarà di € 8.500,00 /2 = € 4.250,00

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

Il Lotto 2 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita in Rocca Priora via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, composta da tre piani, piano terra, primo e secondo-soffitta, con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 2 (Cft. ft. Da n. 13 a n. 28) Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 3, e composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutata, il piano primo è composto da due vani letto un bagno ed un disimpegno dove c'è una scala a chiocciola che lo mette in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. da n. 13 a n. 28). Il lotto in oggetto composto dai due villini a schiera, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo soffitta è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 2, e risulta essere di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 238.133,40

Valore di Mercato del LOTTO 2 – proprietà 1/1 Abitazione foglio 26 p.lla 56 sub. 3, int. 2;

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali del garage, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto nella zona di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si dovrebbe inoltre tenere conto delle caratteristiche dell'edificio, del discreto grado di rifinitura, del discreto stato di manutenzione, della buona ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica del Comune di Rocca Priora con accesso da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, del buon collegamento della zona con i servizi pubblici e centri commerciali.

METODO SINTETICO: Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, con ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari Tecnocasa, Servizi Immobiliari, ecc., e dalle tabelle dei valori immobiliari Omi, la stima sarà eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Pertanto, alla luce delle predette indagini si ritiene di poter assumere una valutazione unitaria

considerando anche la consistente porzione del lotto circa mq. 2000,00 di corte comune, pari ad : 1.500,00 €/mq.

Tale valutazione corrisponde al prezzo di mercato unitario di beni assimilabili agli immobili oggetto della presente stima presenti nelle zone limitrofe. Ciononostante, tenendo conto dei seguenti parametri:

- particolare momento di mercato immobiliare, con valutazioni al ribasso;
  - alla significativa considerazione che l'eventuale aggiudicatario non potrà disporre in tempi brevi degli immobili acquistati in quanto dovrà necessariamente eseguire dei lavori di ripristino degli spazi interni per ripristinare le proprietà così come aggiudicate;
  - In considerazione dei molteplici vincoli urbanistici che gravano sul lotto esecutato;
- lo scrivente ritiene più congruo assumere un valore unitario pari a 1370,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2	173,82 mq	1.370,00 €/mq	€ 238.133,40	100,00%	€ 238.133,40
				Valore di stima:	€ 238.133,40

Valore di stima: € 238.133,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7450,00	€

**Valore finale di stima: € 230.683,40**

Nell'appartamento in oggetto foglio 26 p.lla 56 sub. 3 int. 2, sono presenti difformità, al piano terra dove sono state effettuate delle modifiche sanabili con C.I.L.A. a sanatoria comma 5 art.lo 6 bis D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €. 1.000,00, per una spesa tecnica tra C.I.L.A. e variazione catastale e diritti comunali pari ad €. 2.200,00, per un totale di €. 3.200,00

Inoltre su tale unità immobiliare foglio 26 p.lla 56 sub. 2 int. 1, si devono eseguire dei lavori, in comune con l'altra unità immobiliare oggetto di stima, sia per rientrare in possesso della porzione di piano secondo-soffitta, così da ripristinare i confini delle proprietà, per una spesa stimata pari ad €. 2.500,00; lavori per demolire il forno ed il locale tecnico realizzati senza autorizzazioni edilizie sulla corte comune p.lla 56 sub. 1, non risultando sanabili con una spesa stimata pari ad €. 6.000,00

Per cui la spesa complessiva pari ad €. 2.500,00 +6.000,00 = €. 8.500,00 sarà detratta per 1/2 per unità immobiliare per cui la spesa da detrarre sarà di €. 8.500,00 /2 = €. 4.250,00.

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA  
Il Lotto 3 - Garage piano terra è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 4, categoria C/6 classe 3 mq. 38 rendita €. 91,10 e risulta essere di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. (estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 5; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7). E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.500,00  
Valore di Mercato del LOTTO 3 – proprietà 1/1 Garage foglio 26 p.lla 56 sub 4;

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali del garage, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un discreto interesse all'acquisto nella zona di ubicazione del fabbricato.

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si dovrebbe inoltre tenere conto delle caratteristiche dell'edificio, del discreto grado di rifinitura, del discreto stato di manutenzione, della buona ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica del Comune di Rocca Priora con accesso da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, del buon collegamento della zona con i servizi pubblici e centri commerciali.

**METODO SINTETICO:** Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, con ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari Tecnocasa, Servizi Immobiliari, ecc., e dalle tabelle dei valori immobiliari Omi, la stima sarà eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Pertanto, alla luce delle predette indagini si ritiene di poter assumere una valutazione unitaria considerando anche la consistente porzione del lotto circa mq. 2000,00 di corte comune, pari ad : 750,00 €/mq.

Tale valutazione corrisponde al prezzo di mercato unitario di beni assimilabili agli immobili oggetto della presente stima presenti nelle zone limitrofe. Ciononostante, tenendo conto dei seguenti parametri:

- particolare momento di mercato immobiliare, con valutazioni al ribasso;
  - In considerazione dei molteplici vincoli urbanistici che gravano sul lotto esecutato;
- lo scrivente ritiene più congruo assumere un valore unitario pari a 700,00 €/mq.



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 3</b> - Garage Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA	35,00 mq	700,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00
				Valore di stima:	€ 24.500,00

Valore di stima: € 24.500,00

**Valore finale di stima: € 24.500,00**

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 08/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mammucari Ivan

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura storica N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 2
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 4
- ✓ N° 7 Altri allegati - visura storica N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 4
- ✓ N° 8 Altri allegati - visura storica N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 3

- ✓ N° 9 Altri allegati - planimetria N.C.E.U. foglio 26 p.lla 56 sub 3
- ✓ N° 10 Altri allegati - trascrizione atto di provenienza del 28/07/2010 rep. 26883 sub 2 e sub 4
- ✓ N° 11 Altri allegati - trascrizione atto di provenienza del 28/07/2010 rep. 26883 sub 3 e sub 4
- ✓ N° 12 Altri allegati - visura attuale Cons. RR .II.
- ✓ N° 13 Altri allegati - visura attuale Cons. RR .II.
- ✓ N° 14 Altri allegati - visura storica N.C.T. foglio 26 p.lla 562
- ✓ N° 15 Altri allegati - elaborato planimetrico
- ✓ N° 16 Altri allegati - stralcio P.T.P.R. tavola A
- ✓ N° 17 Altri allegati - stralcio P.T.P.R. tavola B
- ✓ N° 18 Altri allegati - planimetrie di rilievo
- ✓ N° 19 Altri allegati - Licenza edilizia n. 155 del 07/08/1976
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nulla Osta Paesaggistico n. 6163 del 31/12/1977
- ✓ N° 21 Altri allegati - grafico approvato dalla Soprintendenza ai monumenti del lazio
- ✓ N° 22 Altri allegati - diniego variante in corso d'opera
- ✓ N° 23 Altri allegati - Concessione Edilizia in Sanatoria legge 47/85
- ✓ N° 24 Altri allegati - Determina Nulla osta Paesaggistico
- ✓ N° 25 Altri allegati - grafico di progetto approvato in sanatoria
- ✓ N° 26 Altri allegati - perizia giurata sanatoria
- ✓ N° 27 Altri allegati - relazione tecnica in sanatoria
- ✓ N° 28 Altri allegati - atto d'obbligo con il Comune
- ✓ N° 29 Altri allegati - Certificato di idoneità Statica
- ✓ N° 30 Altri allegati - Planimetrie con i lavori per ripristino proprietà
- ✓ N° 31 Altri allegati - nota trascrizione Atto del 14/10/1976 rep. 13269 con indicazione dell'Affrancazione del Livello

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

Il Lotto 1 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita nel comune di Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, composto da tre piani (terra, primo e secondo-soffitta), con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 3 ( Cft. ft.n. 1-2-3-4-5-24-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39). Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 2, è composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutato, il piano primo è composto da due vani letto, un bagno ed un disimpegno dove prima era realizzata una scala a chiocciola che lo metteva in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. dal n. 29 al n. 39). Il lotto in oggetto con le due unità abitative ed il garage, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 1, risulta essere di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale". Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali. (stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

**Prezzo base d'asta: € 240.848,80**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2

Il Lotto 2 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita in Rocca Priora via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, composta da tre piani, piano terra, primo e secondo-soffitta, con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 2 (Cft. ft. Da n. 13 a n. 28) Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 3, e composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutata, il piano primo è composto da due vani letto un bagno ed un

disimpegno dove c'è una scala a chiocciola che lo mette in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. da n. 13 a n. 28). Il lotto in oggetto composto dai due villini a schiera, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo soffitta è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 3, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 2, e risulta essere di proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale". Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali. (stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

**Prezzo base d'asta: € 230.683,40**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA Il Lotto 3 - Garage piano terra è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 4, categoria C/6 classe 3 mq. 38 rendita €. 91,10 e risulta essere di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. (estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 5; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7). E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto d'esecuzione risulta ricadere in zona H sottozona H1 "Agricola Rurale". Sulla tavola A del P.T.P.R. della Regione Lazio l'edificio ricade in zona Paesaggio degli insediamenti urbani (stralcio All. n. 16), mentre sulla tavola B del PTPR della Regione Lazio l'edificio ricade in zona a vincolo, di cui all'art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs 42/04, Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (All. n. 17), oltre al vincolo art. 134 co 1 lett. b, e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/04, Protezione dei parchi e delle riserve naturali. (stralcio tavola A del P.T.P.R. in allegato n. 16; tavola B del P.T.P.R. in allegato n. 17).

**Prezzo base d'asta: € 24.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 338/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.848,80**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	181,24 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto 1 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita nel comune di Rocca Priora in via Anagnina Rocca di Papa n. 48, e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, composto da tre piani (terra, primo e secondo-soffitta), con circostante corte comune con l'altra abitazione p.lla 56 sub. 3 ( Cft. ft.n. 1-2-3-4-5-24-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39). Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.lla 56 sub. 2, è composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutato, il piano primo è composto da due vani letto, un bagno ed un disimpegno dove prima era realizzata una scala a chiocciola che lo metteva in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. dal n. 29 al n. 39). Il lotto in oggetto con le due unità abitative ed il garage, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.lla 56 sub. 2, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 1, risulta essere di proprietà del Sig. **** Omissis **** per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub. 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.683,40**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca Priora (RM) - via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , interno 1, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 3,	<b>Superficie</b>	173,82 mq

	Categoria A7		
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto 2 è composto da un'abitazione in villino bifamiliare, sita in Rocca Priora via Anagnina Rocca di Papa n. 48 e distinta al N.C.E.U. al foglio 26 p.la 56 sub. 3, composta da tre piani, piano terra, primo e secondo-soffitta, con circostante corte comune con l'altra abitazione p.la 56 sub. 2 (Cft. ft. Da n. 13 a n. 28) Nell'unità immobiliare in oggetto si può accedere tramite un viale carrabile comune da via Anagnina Rocca di Papa n. 48, che permette l'accesso alle tre unità immobiliari site nel lotto. Il villino in oggetto distinto con la p.la 56 sub. 3, e composto da tre piani, piano terra con metà del portico che fa da ingresso alle due unità immobiliari, un soggiorno, un vano cucina pranzo, un disimpegno, un bagno ed un ripostiglio con scala che lo collega al piano superiore, inoltre è presente un garage esterno che appartiene per metà indivisa all'esecutata, il piano primo è composto da due vani letto un bagno ed un disimpegno dove c'è una scala a chiocciola che lo mette in collegamento con la soffitta al piano secondo di unico vano (Cft. ft. da n. 13 a n. 28). Il lotto in oggetto composto dai due villini a schiera, si trova ubicato in zona periferica di Rocca Priora a Sud-Est della città, nell'agro del suo territorio. Il villino piano terra, primo e secondo soffitta è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.la 56 sub. 3, categoria A/7 classe 2 vani 8,5 rendita €. 1.207,22 int. 2, e risulta essere di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** per il Diritto di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.500,00

Bene N° 3 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca Priora (RM) - Via Anagnina di Rocca di Papa n. 48 , piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 56, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo degli immobili in oggetto, realizzati con inizio dalla Licenza Edilizia n. 155 del 07/08/1976, dopo il parere della Sovrintendenza n. 6163 del 31/12/1977, infine definiti prima dell'anno 1983 con richiesta di sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successiva Concessione Edilizia a Sanatoria n. 556 del 09/09/2010 (All. n. 23), risultano attualmente in buono stato di manutenzione all'interno per il piano terra e primo nelle due unità immobiliari, mentre per il piano secondo-soffitta si evidenziano in alcuni punti delle macchie di condensa anche se risultano essere ristrutturati recentemente, sicuramente dovute ad un non corretto isolamento termico. Nell'esterno il fabbricato non risulta ristrutturato e sono evidenti le riprese per il montaggio dei nuovi infissi sul rivestimento a cortina.		
<b>Descrizione:</b>	Il Lotto 3 - Garage piano terra è riportato al N.C.E.U. al foglio 26 p.la 56 sub. 4, categoria C/6 classe 3 mq. 38 rendita €. 91,10 e risulta essere di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, **** Omissis **** per il Diritto di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni, come risulta dall'Atto notarile del Notaio Andretta Carmine del 28/07/2010 rep. 26883. (estratto All. n. 3; visura abitazione All. n. 5; planimetria garage All. n. 6; visura garage All. 7). E' da evidenziare che sulla corte comune esterna sub 1 (elaborato planimetrico All. n. 15), esiste un forno con locale tecnico adiacente realizzati senza autorizzazioni edilizie, riportati nella planimetria di rilievo in allegato n. 18.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
---	----

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 ,  
INTERNO 1, PIANO T-1-2**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 ,  
INTERNO 1, PIANO T-1-2**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA ANAGNINA DI ROCCA DI PAPA N. 48 ,  
PIANO TERRA**

---

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROMA 2 il 02/08/2010  
Reg. gen. 48129 - Reg. part. 11749  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Rogante: ANDRETTA CARMINE  
Data: 28/07/2010  
N° repertorio: 26884  
N° raccolta: 16189
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 06/10/2022  
Reg. gen. 55625 - Reg. part. 39765  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*