

**ESEC. 311/2000**

**Udienza 24/10/2017**

---

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

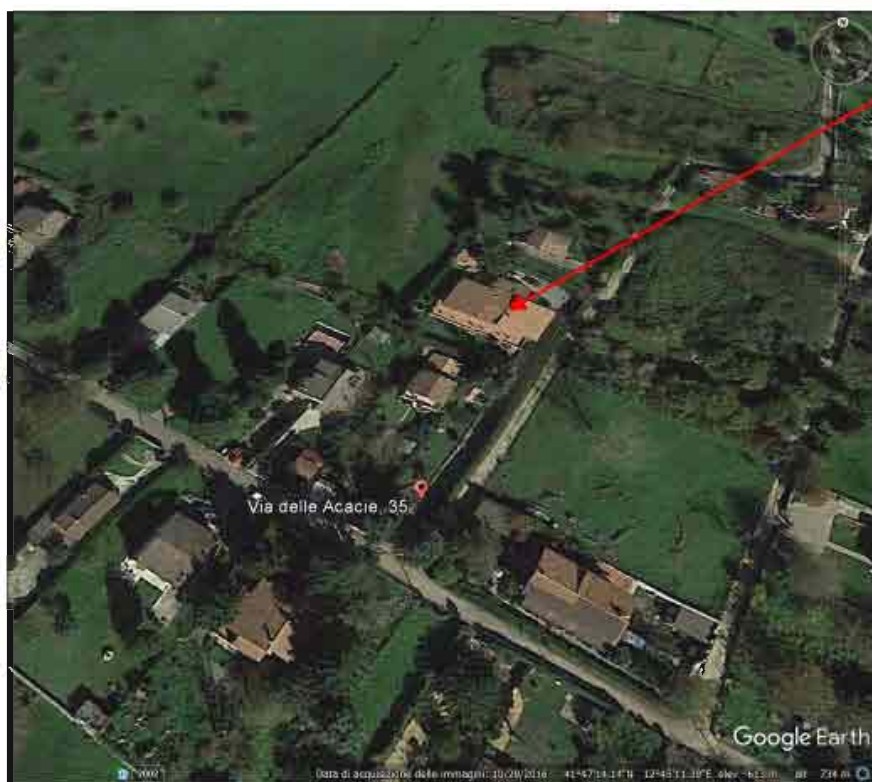
---

**SEZIONE EE.II.**

*Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2000 del R.G.E.  
promossa da*

*contro*

**Ubicazione immobile esecutato**



---

*INCARICO*

---

All'udienza del **14/06/2016**, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, 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 di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35

---

*DESCRIZIONE*

---

Il complesso immobiliare è composto al Piano S1 da locale autorimessa, Ripostiglio, tre locali, intercapedine, al piano Terra è costituito da un ampio salone, tre camere, cucina, terrazzo a livello e giardino esclusivo.

---

*LOTTO UNICO*

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35

---

*COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567*

---

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

---

*TITOLARITÀ*

---

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



**CONFINI**

Confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera	20,16 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,00 m	TERRA
Camera	16,44 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	TERRA
Camera	13,02 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	7,60 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	6,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	TERRA
Corridoio	6,12 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	TERRA
Cucina e dispensa	41,80 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,00 m	TERRA
Salone	95,76 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,00 m	TERRA
Terrazza	202,00 mq	202,00 mq	0,25	50,50 mq	1,00 m	TERRA
3 Locali	135,20 mq	171,00 mq	0,50	85,50 mq	2,70 m	SI
Magazzino e locale	61,86 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,70 m	SI
2 Bagni	14,80 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,60 m	SI
Garage	160,00 mq	182,00 mq	0,60	109,20 mq	3,00 m	SI
Giardino	2319,00 mq	2319,00 mq	0,15	347,85 mq	1,00 m	TERRA
Bagno	14,40 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>932,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Ren dita	Piano	Graffato
	8	827	501		A7	3	18,5	465	3105,2	T-SI	502
	8	827	3		C6	I	160	182	380,11	SI	
	8	827	504		C2	9	70	80	368,75	SI	

**STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si trova in uno stato buono notando una recente manutenzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

*Fondazioni in c.a.*

*Altezza interna al piano SI mt.2,69; piano Terra m. 3,00.*

*Strutture verticali ed orizzontali in cemento armato.*

*Copertura a falda di tetto spiovente;*

*Pareti esterne in cassa vuota, quelle interne in mattoni forati a tre fori.*

*Infissi interni ed esterni in legno.*

*Scala accesso dal piano terra al piano SI in marmo;*

*Impianto elettrico, idraulico e riscaldamento eseguito all'epoca della costruzione e trovasi in buono stato di manutenzione.*

*Terreno esterno esclusivo con piantagione di fiori ed essenze di alberi.*

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutori e dal proprio nucleo familiare.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di ROCCA PRIORA in zona G2 "Agricola" Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico, Vincolo Parco dei Castelli Romani.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'edificio è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 68 del 1971. Successivamente sono state eseguite opere abusive, ed è stata presentata Domanda per richiesta Concessione in Sanatoria secondo la legge 47 del 28/02/1985 ottenendo il prot. 4444 del 03/04/1986. (Vedere copia domanda ed elaborati Allegato T'). Successivamente sono state eseguite altre opere senza autorizzazione, non risulta presentata ulteriore domanda per Concessione in Sanatoria. Lo scrivente ha avuto contatti con il dirigente del Comune di Rocca Priora, il quale mi ha confermato che attualmente queste opere abusive, dopo l'assegnazione all'asta, dovranno essere considerate con l'ultima legge di condono edilizio (legge 392/04) che risultando la zona vincolata la Concessione in Sanatoria non potrà essere rilasciata.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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



- Bene N° 1 - *Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35*

*Il complesso immobiliare è composto al Piano S1 da locale autorimessa, Ripostiglio, tre locali, intercapedine, al piano Terra è costituito da un ampio salone, tre camere, cucina, terrazzo a livello e giardino esclusivo.*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 827, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 8, Part. 827, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 827, Sub. 504, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 1.304.870,00*

*Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile pignorato, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Rocca Priora tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca Priora, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'M'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.200,00 al mq./ragguagliato.*

*Come riferito ai quesiti precedenti la domanda di condono edilizio esistente deve essere completata con documenti e versamenti (Vedere Lettera Allegato 'N'), ed il costo complessivo risulta essere di € 20.543,96 (versamenti) ed € 8.000,00 (per i documenti richiesti).*

*Le ulteriori opere abusive eseguite successivamente a quelle già in essere dovranno essere ripristinate ed il costo complessivo compresi gli oneri comunali e spese per il tecnico risultano essere di € 40.000,00. La documentazione da presentare per il ripristino risulta:*

- *Presentazione al Comune di Rocca Priora D.I.A. per eseguire le opere di ripristino;*
- *Opere di ripristino considerando demolizioni e ricostruzioni di tramezzi;*
- *Presentazione all'Agenzia del Territorio delle nuove planimetrie.*

***In conclusione tutti i costi che dovranno essere sopportati dovranno essere decurtati dal valore del villino determinato, quindi l'esatto valore risulta:***

***€ 1.118.460,00 - € 28.543,96 - € 40.000,00 = € 1.049.456,04***

***ARROTONDATO AD € 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00).***

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35</i>	<i>932,05 mq</i>	<i>1.200,00 €/mq</i>	<i>€ 1.118.460,00</i>	<i>100,00</i>	<i>€ 1.118.460,00</i>
<i>Valore di stima:</i>					<i>€ 1.118.460,00</i>

*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 30/09/2017*

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio*

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -  
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

**1 - Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare (Allegato 'A')* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 25/07/2000, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il 04/08/2000 al Reg. Gen. n. 33436 e Reg. Part. n. 22108 (*Allegato 'B'*) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di *ROCCA PRIORA (RM) Via Acacie n. 35*, e precisamente:

" *Fabbricato sito in Comune di Rocca Priora (Roma), Via delle Acacie n. 35 costituito da: locale autorimessa, cantina e locale deposito al pianterreno ed al piano primo da appartamento composto di quindici vani catastali, con giardino e cortile circostante di circa mq. 2.000, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora alla partita 1004986, foglio 8, particella 827, con i seguenti subalterni : 1 e 2, Via delle Acacie n. 35, p. T-SI, Cat A/7, Cl. 2, vani 15, R.C.L. £ 4.125.000 (l'appartamento); 3, Via delle Acacie n. 35, p. SI, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 160, R.C.L. 736.000 (il locale autorimessa)''.*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dell'immobile nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 14/06/2016 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

**QUESITO N. 5** *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

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

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

**QUESITO N. 8** *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo*



gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

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

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

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

**QUESITO N. 12** *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**QUESITO N. 13** *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta*





risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

**QUESITO N. 14** Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N. 15** Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

**QUESITO N. 16** Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

**QUESITO N. 17** Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

**QUESITO N. 18.** Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

**QUESITO N. 19** Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO N. 20** Allegare attestato di prestazione energetica (APE).



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

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data 25/11/2016 all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare stabilendo il sopralluogo per il giorno 14/12/2016, mi sono recato in *Rocca Priora alla Via delle Acacie n. 35* dove risulta presente la \_\_\_\_\_, redigendo verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'immobile. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C').

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

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

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

*Dalla consultazione delle visure catastali, ho constatato che gli estremi indicati nel pignoramento non corrispondono con quanto da me rilevato all'Agenzia del Territorio e sul luogo. Attualmente l'elenco dei subalterni della particella 827 del foglio 8 Comune di Rocca Priora riporta n. 4 immobili, in sostituzione dei due riportati nell'atto di pignoramento, due con categoria residenziale (A/7) e due con categoria non residenziali (C/6 e C/2), questi*



*subalterni sono stati creati dal frazionamento dei sub. 1 e 2. (Vedere elenco Immobili Allegato 'E').*

*Pertanto gli immobili risultano così intestati:*

- *Sub. 3 Cat. C/6 Cl. I mq. 160 R.D. € 380,11 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a*
- *Sub. 501 e 502 Cat. A/7 Cl. 3 vani 18,5 R.D. 3.105,20 Via delle Acacie n. 35 Piano T-S1 Int. I intestato a*
- *Sub. 503 Cat. A/7 Cl. 2 vani 2,5 R.D. 355,06 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 Int. 2 intestato a (pervenuto con Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri repertorio 6074 del 06/11/2012);*
- *Sub. 504 Cat. C/2 Cl. 9 mq. 70 R.D. 368,75 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a*

*Lo scrivente ha eseguito la valutazione di tutti gli immobili come riportati in precedenza anche quelli realizzati SENZA AUTORIZZAZIONE COMUNALE (Vedere planimetrie Allegate 'F')*

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

*L'unità immobiliare della presente procedura esecutiva è ubicata nel *Comune di Rocca Priora (RM)* e precisamente:*

*1) **Quota intera Villino** ubicato alla **Via delle Acacie n. 35**, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di **mq. 221,30**, terrazzo **mq. 202,00**, garage **mq. 173,56**, giardino **mq. 2.319**, locali magazzino e cantina **mq. 211,86**. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G')** Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani*



18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino); part. 827 Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, CL 1, Cons. mq. 160, Sup. Catast. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, CL 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368,75. (Vedere elaborato, visura e planimetrie catastali Allegato 'H') risulta intestato catastalmente a

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

Comune		ROCCA PRIORA		Località			
<i>Via delle Acacie n. 35, Piano S1 e T.</i>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	CL	Vani	Mq	R.D.
8	827	501	A/7	3	18,5	465	3.105,20
		502					
8	827	3	C/6	1	160	182	380,11
8	827	504	C/2	9	70	80	368,75

- Altezza utile interna piano S1 h= 2,69 e Terra h= 3,00 ;
- Superficie Appartamento mq. 221,30
- Terrazzo mq. 202,00
- Superficie area scoperta mq. 2.319,00
- Superficie locali interrati mq. 211,86
- Superficie garage mq. 173,56
- Superficie Raggiagliata mq. 933,45

**Proprietà:**

**Confinanti:** Con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri



**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO SI SUB. 504</b>				
<i>Locale</i>	23,37	26,00	0,50	13,00
<i>Magazzino</i>	38,49	44,00	0,50	22,00
<i>Bagno</i>	6,44	10,00	1,00	10,00
<b>PIANO SI SUB. 3</b>				
<i>Garage</i>	160,00	182,00	0,60	109,20
<b>PIANO SI SUB. 501</b>				
<i>Locale 1</i>	67,20	85,00	0,50	42,50
<i>Locale 2</i>	29,40	37,00	0,50	18,50
<i>Locale 3</i>	38,60	49,00	0,50	24,50
<i>Bagno</i>	8,36	11,00	1,00	11,00
<b>PIANO TERRA</b>				
<i>Salone ingresso</i>	95,76	122,00	1,00	122,00
<i>Cucina</i>	41,80	53,00	1,00	53,00
<i>Bagno</i>	6,00	8,00	1,00	8,00
<i>Camera</i>	16,44	21,00	1,00	21,00
<i>Camera</i>	20,16	26,00	1,00	26,00
<i>Bagno</i>	14,40	18,00	1,00	18,00
<i>Camera</i>	13,02	17,00	1,00	17,00
<i>Bagno</i>	7,60	10,00	1,00	10,00
<i>Corridoio</i>	6,12	8,00	1,00	8,00
<i>Terrazzo</i>	202,00	202,00	0,25	50,50
<i>Giardino</i>	2.319,00	2.319,00	0,15	347,85
<b>TOTALE</b>	<b>3.114,16</b>			<b>932,05</b>

**Dati Catastali:** Comune di **ROCCA PRIORA** Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-SI, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Sup. cat. mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino); part. 827, Sub. 3, Piano SI, Cat. C/6, Cl. I, Cons. mq. 160, Sup. Catast. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub. 2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368,75.

**Descrizione lotto:** Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un



*ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86.*

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

Come già riferito *dalla consultazione delle visure catastali, ho constatato che gli estremi indicati nel pignoramento non corrispondono con quanto da me rilevato all'Agenzia del Territorio e sul luogo. Attualmente l'elenco dei subalterni della particella 827 del foglio 8 Comune di Rocca Priora riporta n. 4 immobili, in sostituzione dei due riportati nell'atto di pignoramento, due con categoria residenziale (A/7) e due con categoria non residenziali (C/6 e C/2), questi subalterni sono stati creati dal frazionamento dei sub. 1 e 2. (Vedere elenco Immobili Allegato 'E').*

*Pertanto gli immobili risultano così intestati:*

- *Sub. 3 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 160 R.D. € 380,11 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a*
- *Sub. 501 e 502 Cat. A/7 Cl. 3 vani 18,5 R.D. 3.105,20 Via delle Acacie n. 35 Piano T-S1 Int. 1 intestato a*
- *Sub. 503 Cat. A/7 Cl. 2 vani 2,5 R.D. 355,06 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 Int. 2 intestato a (pervenuto con Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri repertorio 6074 del 06/11/2012):*
- *Sub. 504 Cat. C/2 Cl. 9 mq. 70 R.D. 368,75 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a*

*Lo scrivente ha eseguito la valutazione di tutti gli immobili come riportati in precedenza anche quelli realizzati SENZA AUTORIZZAZIONE COMUNALE (Vedere planimetrie Allegate 'F').*

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

Il sottoscritto non eseguirà le variazioni catastali, il tutto dovrà essere eseguito dopo l'aggiudicazione all'asta dal futuro proprietario.

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

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di **ROCCA PRIORA** in zona **G2 "Agricola"** Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico, Vincolo Parco dei Castelli Romani.

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

L'edificio è stato realizzato in virtù di *Licenza Edilizia n. 68 del 1971*. Successivamente sono state eseguite opere abusive, ed è stata presentata Domanda per richiesta Concessione in Sanatoria secondo la legge 47 del 28/02/1985 ottenendo il prot. 4444 del 03/04/1986. (Vedere copia domanda ed elaborati Allegato 'I'). *Successivamente sono state eseguite altre opere senza autorizzazione, non risulta presentata ulteriore domanda per Concessione in Sanatoria. Lo scrivente ha avuto contatti con il dirigente del Comune di Rocca Priora, il quale mi ha confermato che attualmente queste opere abusive, dopo l'assegnazione all'asta, dovranno essere considerate con l'ultima legge di condono edilizio (legge 392/04) che risultando la zona vincolata la Concessione in Sanatoria non potrà essere rilasciata.*

#### **TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI**

- **Strutture** : *Fondazioni eseguite con calcestruzzo armato, Strutture portanti in cemento armato con elementi verticali (pilastri), ed elementi orizzontali (travi), solaio eseguito in struttura mista in c.a. e laterizio;*
- **Copertura** : *Tetto a falde inclinate e piccola parte piana*



- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura;*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico*
- *Infissi esterni* : *Legno*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- *Condizioni generali* : *Ottime*
- *Certificazione energetica* : *Mancante per non funzionamento della caldaia*

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

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto di esecuzione debbano essere, per le loro caratteristiche, venduti in più lotti, con la seguente descrizione:

### ***Lotto Uno***

*Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano SI che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-SI, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino), part. 827, Sub. 3, Piano SI, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. €380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. €368.75.*

3.8 - *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi*





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

**L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA** agli esecutati**

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

Come riferito al quesito 3.1, gli immobili contraddistinti con il sub. 501, sub. 502, sub. 504 e sub. 3 **OCCUPATI DAGLI ESECUTATI**.

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

Nulla da riferire al presente quesito.

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

L'area su cui sorge l'immobile pignorato ricade nei seguenti vincoli:

- **Vincolo Parco dei Castelli Romani;**
- **Vincolo Paesaggistico;**



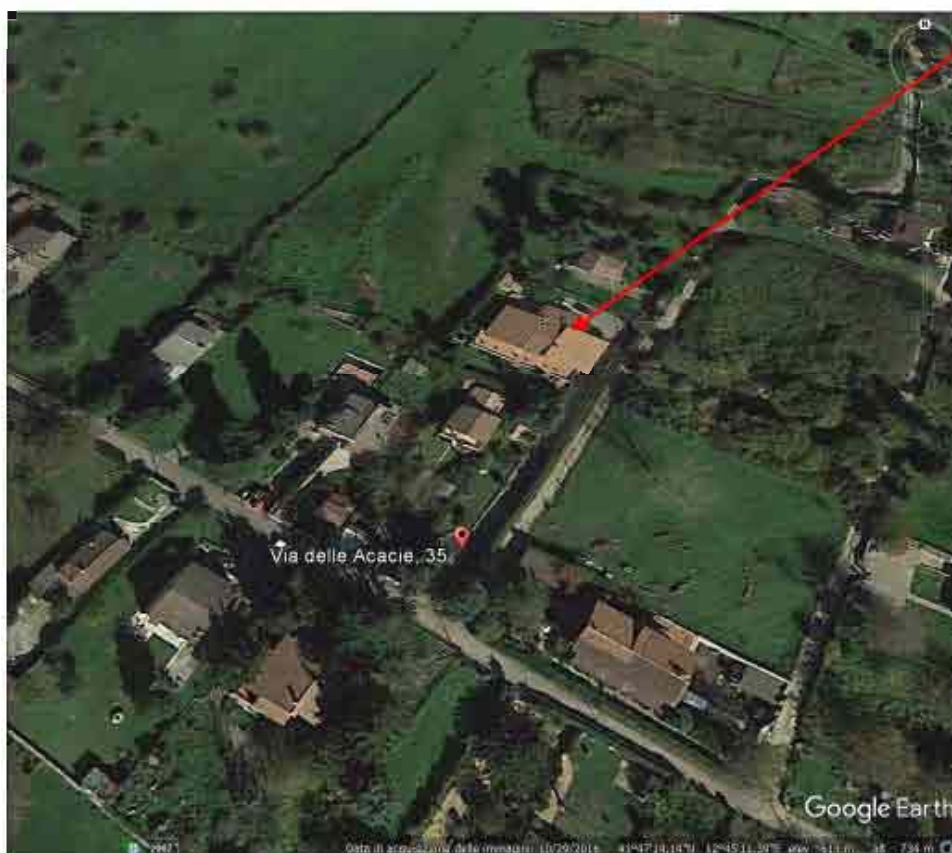
- **Vincolo archeologico.**

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

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di Rocca Priora**, località **Boero**.

**FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Immobile esecutato**



**LE FOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SIA ESTERNE CHE INTERNE SONO INSERITE IN ALLEGATO A PARTE (Vedere Allegato 'L').**

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile pignorato, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Rocca Priora tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca Priora, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'M'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.200,00 al mq./ragguagliato pur essendo l'edificio costruito da circa 50 anni orsono, questo ha avuto varie ristrutturazioni ed ampliamenti, pertanto l'immobile, come già riferito, si trova in ottimo stato

**LOTTO UNICO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 932,05	€ 1.200,00	€ 1.118.460,00	1	€ 1.118.000,00

*Come riferito ai quesiti precedenti la domanda di condono edilizio esistente deve essere completata con documenti e versamenti (Vedere Lettera Allegato 'N'), ed il costo complessivo risulta essere di €20.543,96 (versamenti) ed €8.000,00 (per i documenti richiesti).*

*Le ulteriori opere abusive eseguite successivamente a quelle già in essere dovranno essere ripristinate ed il costo complessivo compresi gli oneri comunali e spese per il tecnico risultano essere di € 40.000,00. La documentazione da presentare per il ripristino risulta:*

- *Presentazione al Comune di Rocca Priora D.I.A. per eseguire le opere di ripristino;*
- *Opere di ripristino considerando demolizioni e ricostruzioni di tramezzi;*
- *Presentazione all'Agenzia del Territorio delle nuove planimetrie.*

*In conclusione tutti i costi che dovranno essere sopportati dovranno essere decurtati dal valore del villino determinato, quindi l'esatto valore risulta:*

$$€1.118.000,00 - €28.543,96 - €40.000,00 = €1.049.456,04$$



**ARROTONDATO AD €1.050.000,00 (unmilioneecinqantamila/00).**

**3.13 - Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

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

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **24 gennaio 2017 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'P')**.

**3.15 - Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **24 gennaio 2017**.

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

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

**3.17 - Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario



resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

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

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

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

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

### **LOTTO UNICO**

<i>Comune</i>	<b>ROCCA PRIORA</b>
<i>Via e numero civico</i>	<b>Via delle Acacie n. 35</b>
<i>Piano</i>	<b>T-SI</b>
<i>Confini</i>	<b>Confina con distacco Via delle Acacie, part. 366, part. 568 e 823 Part. 828 e 908, salvo altri.</b>
<i>Foglio</i>	<b>8</b>
<i>Particella</i>	<b>827</b>
<i>Subalterno</i>	<b>501-502</b>
<i>Categoria</i>	<b>A/7</b>
<i>Classe</i>	<b>3</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Vani 18,5</b>
<i>Superficie catastale</i>	<b>Mq. 465,00</b>
<i>Rendita Totale</i>	<b>€ 3.105,20</b>
<i>Piano</i>	<b>SI</b>
<i>Foglio</i>	<b>8</b>
<i>Particella</i>	<b>827</b>



<i>Subalterno</i>	3
<i>Categoria</i>	C/6
<i>Classe</i>	1
<i>Consistenza</i>	Mq. 160
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 182,00
<i>Rendita Totale</i>	€ 380,11
<i>Piano</i>	SI
<i>Foglio</i>	8
<i>Particella</i>	827
<i>Subalterno</i>	504
<i>Categoria</i>	C/2
<i>Classe</i>	9
<i>Consistenza</i>	Mq.70,00
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 80,00
<i>Rendita Totale</i>	€ 368,75

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'O'**).

3.20 - *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

L'immobile è provvisto di certificazione *APE*.

#### **DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a ROMA 2 in data 04/08/2000 al n. 33436 Reg. Gen. e n. 22108 reg. Part.,  
a favore di

#### **4 - Conclusioni**

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



## SCHEMA RIASSUNTIVO

## IMMOBILE SITO IN ROCCA PRIORA VIA DELLE ACACIE N. 35

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 311/2000</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>BANCA DEL FUCINO S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Riccardo AUDINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO UNO</i>		<i>Prezzo Base D'Asta</i>	<i>€ 1.050.000,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Zona</i>
<i>ROCCA PRIORA</i>	<i>RM</i>	<i>Via delle Acacie 35</i>	

## Diritti:

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	1/3	
Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	1/3	
Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	1/3	
Comproprietari		quota		

## Immobile:

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

## Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	<b>X</b>
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Giardino	<b>X</b>

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	



**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
8	827	1	15	A/7	2	465	£ 3.105,20
		2					
8	827	3	160	C/6	1	182	£ 380,11

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
8	827	501	18,5	A/7	3	465	3.105,20
		502					
8	827	3	160	C/6	1	182	380,11
8	827	504	70	C/2	9	80	368,75

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ. 221,30						
Superfici Terrazzo	Mq. 202,00						
Superfici Locali S1	Mq. 211,86						
Superficie giardino	Mq. 2.319						
Superficie Raggiagliata	Mq. 933,45						
Anno di costruzione	A. 1971		Anno di Ristrutturazione e manutenzione				2006
Stato di manutenzione	Ottimo	X	Buono		Sufficiente	Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono		Sufficiente	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	centr.
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro	<b>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI</b>		





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

*Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino; part. 827, Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368.75.*

**PREZZO BASE D'ASTA €1.051.000,00**  
**Diconsi Euro unmilione cinquantunomila/00**

Velletri 03.10.2017

IL C.T.U.  
 (Geom. Maurizio MORONI)



## **LOTTO UNICO**

*Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino; part. 827, Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368.75.*

**PREZZO ASTA € 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00)**

<i>Comune</i>	<b>ROCCA PRIORA</b>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via delle Acacie n. 35</i>
<i>Piano</i>	<i>T-S1</i>
<i>Confini</i>	<i>Confina con distacco Via delle Acacie, part. 366, part. 568 e 823 Part. 828 e 908, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<i>8</i>
<i>Particella</i>	<i>827</i>
<i>Subalterno</i>	<i>501-502</i>
<i>Categoria</i>	<i>A/7</i>
<i>Classe</i>	<i>3</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Vani 18,5</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>Mq. 465,00</i>
<i>Rendita Totale</i>	<i>€ 3.105,20</i>
<i>Piano</i>	<i>S1</i>
<i>Foglio</i>	<i>8</i>
<i>Particella</i>	<i>827</i>
<i>Subalterno</i>	<i>3</i>
<i>Categoria</i>	<i>C/6</i>
<i>Classe</i>	<i>1</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Mq. 160</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>Mq. 182,00</i>
<i>Rendita Totale</i>	<i>€ 380,11</i>
<i>Piano</i>	<i>S1</i>
<i>Foglio</i>	<i>8</i>
<i>Particella</i>	<i>827</i>
<i>Subalterno</i>	<i>504</i>
<i>Categoria</i>	<i>C/2</i>
<i>Classe</i>	<i>9</i>
<i>Consistenza</i>	<i>Mq. 70,00</i>
<i>Superficie catastale</i>	<i>Mq. 80,00</i>
<i>Rendita Totale</i>	<i>€ 368,75</i>

# TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 311/00

G.E. dott. Giancarlo TRISCARI

BANCA DEL FUCINO S.p.A.

contro

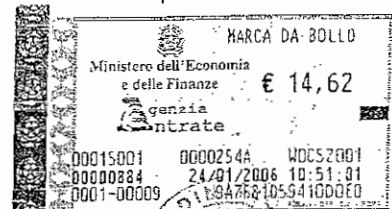
\_\_\_\_\_

IL C.T.E.

Arch. Patrizia DE STEFANIS



ORIGINALE



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n° 311/00 Rinvio 02.02.06

promossa da

**BANCA DEL FUCINO S.p.A.**

contro

**G.E. dott. Giancarlo TRISCARI**

\* \* \*

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Velletri, il sottoscritto architetto Patrizia De Stefanis, veniva nominato Consulente Tecnico Esperto nella Causa Civile di cui all'Esecuzione n° 311/00.

Durante il giuramento di rito, prestato all'udienza del 19.05.05, venivano affidati 120 per l'espletamento peritale ed affidati i seguenti quesiti:

- 1) Descriva l'Esperto gli immobili pignorati indicandone il Comune, località, via, numero civico, piano e confinanti, precisandone altresì la superficie utile in metri quadrati ed i dati catastali attuali, verificando se tutto corrisponde o meno con quanto riportato nell'atto di pignoramento.
- 2) Descriva l'Esperto quale è il valore attuale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato con riferimento all'art. 13 del DPR 27 luglio 1988 n° 352 e quale il valore di costruzione dei medesimi.
- 3) Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U. proceda

alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per  
singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario,  
all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.

- 4) Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore  
descriva i passaggi intermedi indicandone gli estremi dei rogiti e  
delle trascrizioni e precisando altresì la percentuale di proprietà  
degli immobili che fa capo all'esecutato.
- 5) Produca il certificato catastale per voltura e compili sia la nota di  
voltura che la richiesta di nota di trascrizione dei lotti formati  
(Mod. 300 RR.II.) ai fini del Decreto di trasferimento.
- 6) Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita provvedendo  
alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione del  
bando di vendita per ogni lotto formato da trasciversi al termine  
della relazione, corredando l'elaborato di foto dell'interno e  
dell'esterno degli immobili.
- 7) Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile  
ed i dati relativi al progetto di costruzione approvato, Licenza  
Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificati di  
abitabilità ed inizio e fine lavori nonché i dati di PRG.
- 8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto  
autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle  
possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria.
- 9) Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica  
l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.
- 10) Dica l'Esperto, ove possibile, il valore stabilito o concordato degli

immobili espropriati al momento in cui l'espropriato ne è divenuto proprietario.

11) Depositi, unitamente alla relazione cartacea, 3 floppy disk contenente la suddetta relazione, formato 1.44, ovvero pari numero di C.D. ROM.

### RISPOSTA AI QUESITI

#### 1° QUESITO

*DESCRIVA L'ESPERTO GLI IMMOBILI PIGNORATI INDICANDONE IL COMUNE, LOCALITA', VIA E NUMERO CIVICO, PIANO E CONFINANTI PRECISANDONE ALTRESI' LA SUPERFICIE UTILE IN METRI QUADRATI ED I DATI CATASTALI ATTUALI VERIFICANDO SE IL TUTTO CORRISPONDE O MENO CON QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.*

Trattasi di un fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato del Comune di Rocca Priora, con accesso dalla via delle Acacie n. 35, in un'area sottoposta a vincolo di Uso Civico e L. 1497/39.

L'immobile è composto da unica unità abitativa disposta su più livelli:

#### PIANO INTERRATO

Destinato a pertinenza dell'abitazione a cui è direttamente collegato a mezzo di una scala interna, oltre agli accessi pedonali e carrabili e munito di più servizi igienici.

- Locale garage con altezza di ml 3.00 e superficie utile di:

ml 8,49 x ml 8,85 = mq 75,13

ml 8,10 x ml 6,65 = mq 69,00

ml 3,50 x ml 7,20 = mq 25,20

ml 1,80 x ml 4,80 = mq 8,64

ml 2,95 x ml 4,67 = mq 13,77

TOTALE MQ 191,74

- Locali vari a pertinenza dell'abitazione, direttamente collegati tra di loro da un corpo vano scala e corredati da vani servizi denunciati W.C. con una superficie utile di :

ml 6,93 x ml 4,21 = mq 29,17

ml 8,41 x ml 9,96 = mq 83,76

ml 1,52 x ml 6,40 = mq 9,72

ml 2,00 x ml 3,50 = mq 7,00

ml 1,15 x ml 3,50 = mq 4,02

ml 2,65 x ml 7,80 = mq 20,67

ml 4,10 x ml 5,70 = mq 23,37

ml 4,65 x ml 1,40 = mq 6,51

ml 1,35 x ml 2,00 = mq 2,70

ml 4,84 x ml 1,20 = mq 5,80

ml 1,33 x ml 2,21 = mq 2,93

ml 7,30 x ml 0,92 = mq 6,71

ml 3,84 x ml 3,05 = mq 11,71

ml 1,40 x ml 1,30 = mq 1,82

ml 3,80 x ml 2,80 = mq 10,64

ml 2,10 x ml 4,90 = mq 21,60

ml 8,60 x ml 1,20 = mq 10,32





ml 6,40 x ml 3,80 = mq 24,32

TOTALE MQ 282,77

PIANO TERRA

- Abitazione corredata da veranda chiusa ed ampio terrazzo , con altezza media di ml 3.00 , della superficie utile di :

- Soggiorno

ml 4,65 x ml 8,10 = mq 37,66

ml 5,10 x ml 5,42 = mq 27,64

ml 4,30 x ml 5,62 = mq 24,16

SOMMANO MQ 89,46

- Ripostiglio

ml 1,40 x ml 3,00 = mq 4,20

- Bagno

ml 3.00 x ml 2.00 = mq 6,00

- Cucina

ml 4,73 x ml 6,00 = mq 28,38

- Pranzo

ml 4.07 x ml 5,23 = mq 21,28

- Disimpegno

ml 2,60 x ml 1,14 = mq 2,96

ml 1,11 x ml 3,30 = mq 3,66

- Camera

ml 3,08 x ml 3,80 = mq 11,70

ml 1,12 x ml 0,38 = mq 0,42

- Camera

ml 4,74 x ml 3,80 = mq 18,01

- Camera

ml 4,37 x ml 5,07 = mq 22,15

- Bagno

ml 4,71 x ml 2,95 = mq 13,89

- Bagno

ml 1,95 x ml 3,47 = mq 6,76

SOMMANO MQ 228,87

- Veranda

ml 4,40 x ml 2,60 = mq 11,44

ml 2,30 x ml 9,20 = mq 21,16

SOMMANO MQ 32,60

L'immobile è corredato da ampio parco, ben curato con piante ad alto e medio fusto, siepi varie, tutto per una superficie di circa mq 2000 (superficie totale mq 2.570,00).

L'immobile confina con:

via delle Acacie, via del Biancospino, con le particelle 846 – 568 – 367 – 365 e 366, salvo se altri.

Censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Rocca Priora al foglio 8, con particella 827, di cui:

- subalterno 1 e 2 l'abitazione e pertinenze, cat. A/7, vani 19 Rendita Catastale 3.189.12, in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario;

- subalterno 3 il locale garage, cat. C/6, classe 1, Rendita Catastale 380.11, in ditta [REDACTED],

proprietario.

## 2° QUESITO

*DICA L'ESPERTO QUALE È IL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI INDICANDO IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO CON RIFERIMENTO ALL'ART. 13 DEL DPR 27 LUGLIO 1988 N° 352 E QUALE IL VALORE DI COSTRUZIONE DEI MEDESIMI.*

Per la determinazione dei valori si è effettuata un'attenta ricerca di mercato, presso agenzie immobiliari del Comune di Rocca Priora e dei Comuni limitrofi [REDACTED] e presso l'ufficio comunale competente.

Si è così potuto determinare il valore di mercato, in regime di libera concorrenza, originato dal rapporto del volume delle quantità domandate di quel bene, in un dato momento e mercato, ed il volume delle quantità offerte, nonché in merito all'anno di costruzione, la caratteristica degli interni, lo stato di conservazione, le infrastrutture che ne consentono il facile raggiungimento.

### VALORE ATTUALE

#### PIANO INTERRATO

- Locale garage      mq 191,74 x € 800,00 = € 153.392,00
- Pertinenze e w.c.      mq 282,77 x € 1.000,00 = € 282.770,00

#### PIANO TERRA

- Abitazione      mq 228,87 x € 1.800,00 = € 411.966,00
- Veranda      mq 32,60 x € 450,00 = € 14.670,00

- Corte annessa mq 2.000 x € 50,00 = € 100.000,00

VALORE TOTALE IMMOBILE € 962.798,00

3° QUESITO

*QUALORA GLI IMMOBILI NON FOSSERO DICHIARATI  
NEL N.C.E.U. PROCEDA ALLA DENUNCIA DI  
ACCATASTAMENTO E/O VARIAZIONE CATASTALE PER  
SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI PROVVEDENDO, OVE  
NECESSARIO, ALL'INSERIMENTO IN MAPPA ED ALLA FIRMA DI  
TUTTI GLI ELABORATI.*

L'immobile risulta denunciato nel vigente catasto fabbricati del  
Comune di Rocca Priora, al foglio 8, particella 827, subalterni 1 - 2,  
l'abitazione e subalterno 3, il locale garage, in ditta [REDACTED]

Successivamente in forza della successione ereditaria n. 31/455  
di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] eseguita in data  
24.08.1999 al n. 20.140, l'immobile passava agli eredi [REDACTED]

4° QUESITO

*QUALORA GLI IMMOBILI NON SIANO INTESATI A NOME  
DEL DEBITORE DESCRIVA I PASSAGGI INTERMEDI  
INDICANDONE GLI ESTREMI DEI ROGITI E DELLE  
TRASCRIZIONI E PRECISANDO ALTRESÌ LA PERCENTUALE DI  
PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CHE FA CAPO ALL'ESECUTATO.*

Attualmente in ditta alla parte esecutata.

5° QUESITO



*PRODUCA IL CERTIFICATO CATASTALE PER VOLTURA E  
COMPILI SIA LA NOTA DI VOLTURA CHE LA RICHIESTA DI  
NOTA DI TRASCRIZIONE DEI LOTTI FORMATI (MOD. 300 RR.II.)  
AI FINI DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO.*

Si allega la planimetria relativa alla denuncia di accatastamento presso il catasto fabbricati ed il certificato di visura.

**6° QUESITO**

*DEI BENI PIGNORATI FORMI I RELATIVI LOTTI PER LA  
VENDITA PROVVEDENDO ALLA ELENCAZIONE DEI MEDESIMI  
E REDIGENDO ALL'UOPO DESCRIZIONE PER IL BANDO DI  
VENDITA PER OGNI LOTTO FORMATO DA TRASCRIVERSI AL  
TERMINE DELLA RELAZIONE, CORREDANDO L'ELABORATO DI  
FOTO DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DEGLI IMMOBILI.*

L'immobile con annesse pertinenze non ha possibilità di frazionamento in lotti, dovendosi definire la pratica a sanatoria, poi eventuale frazionamento in più unità, avendo considerazione della superficie attuale, quale unica unità.

**7° QUESITO**

*INDICHI L'ESPERTO IL TIPO DI STRUTTURE PORTANTI  
VERTICALI DELL'IMMOBILE ED I RELATIVI DATI AL  
PROGETTO DI COSTRUZIONE APPROVATO, LICENZA EDILIZIA  
ED EVENTUALI CERTIFICATI DI ABITABILITA' ED INIZIO E  
FINE LAVORI NONCHE' I DATI DA P.R.G.*

Trattasi di un fabbricato costruito con struttura mista, muratura di tufo e pilastri in cemento armato, con plinti di fondazione e travi di

collegamento, copertura piano ed inclinata con solaio prefabbricato fuori opera.

Costruito abusivamente, su terreno gravato da uso civico, affrancato con ordinanza dal Pretore di Frascati in data 28.10.1980 ai sensi della legge 22.07.1976 n. 607, l'immobile risulta realizzato nell'anno 1977 e successivamente variato nell'anno 1983, pratica n. 1664 - S. La stessa pratica risulta graficamente difforme al progetto presentato e non completato nell'integrazione della documentazione, mentre catastalmente risulta come all'attualità.

La tamponatura è in doppia muratura con interposta camera d'aria. All'esterno è rifinito con intonaco civile a tre strati e soprastante tinteggiatura al quarzo, mentre il muro interno, in laterizio forato, come pure i tramezzi divisorii, sono trattati con intonaco rifinito a mezzo stucco romano. I pavimenti sono in cotto ovunque, in ceramica lucida e rivestimenti analoghi nei servizi ed in cemento industriale nel locale garage. Le finestre sono in parte lucifere, in parte ampie vetrate e in parte finestre con avvolgibili, protette da grate in ferro. Le porte interne sono in legno e corredate da maniglie, serrature e mostre copritelai, il battiscopa è della tonalità del pavimento e la tinteggiatura in tinta traspirante a quarzo a colori chiari, debitamente rasata e carteggiata.

L'edificio è dotato di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda, direttamente collegato alla residua proprietà.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è completo di linea a terra.

L'immobile risulta corredato da due ampi camini.

L'area annessa a giardino è ben curata e servita da viabilità  
pavimentata, con alberature di alto e medio fusto.

L'intero lotto risulta essere recintato con strutture prefabbricate  
ed all'interno con piante a formare una siepe.

#### 8° QUESITO

*INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLE  
COSTRUZIONI A QUANTO AUTORIZZATO E DESCRIVA  
EVENTUALI DIFFORMITÀ CON INDICAZIONE DELLE  
POSSIBILITÀ DI OTTENERE VARIANTI, CONDONO O  
SANATORIA.*

L'intero immobile non è conforme alla normativa urbanistica  
vigente, riportato nel P.R.G. quale zona G2 Parco Privato Vincolato.

Riportato inoltre in zona sottoposta alla normativa del D.Lgs  
22.01.04 n. 42, ex D.Lgs n.490/99, ex legge 1497/39.

#### 9° QUESITO

*INDICHI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; SE  
OCCUPATO DICA L'ESPERTO DA CHI ED IN FORZA DI QUALE  
TITOLO.*

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

#### 10° QUESITO

*DICA L'ESPERTO, OVE POSSIBILE, IL VALORE STABILITO  
O CONCORDATO DEGLI IMMOBILI ESPROPRIATI AL  
MOMENTO IN CUI L'ESPROPRIATO NE È DIVENUTO  
PROPRIETARIO.*

L'immobile è pervenuto alla parte esecutata per successione di

██████████  
11° QUESITO

DEPOSITI, UNITAMENTE ALLA RELAZIONE CARTACEA 3  
FLOPPY DISK, OVVERO PARI AL NUMERO DI CD ROM.

Si consegnano tre CD Rom.

**BANDO DI VENDITA**

**UNICO LOTTO**

Immobile in Comune di Rocca Priora, via delle Acacie n. 35,  
censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano al foglio 8, con particella  
827, di cui:

- subalterno 1 e 2 l'abitazione e pertinenze, cat. A/7, vani 19 Rendita  
Catastale 3.189.12, in ditta ██████████

██████████ proprietario;

- subalterno 3 il locale garage, cat. C/6, classe 1, Rendita Catastale  
380.11, in ditta ██████████

proprietario.

Confinante con: via delle Acacie, via del Biancospino, con le  
particelle 846 – 568 – 367 – 365 e 366, salvo se altri.

Prezzo a base d'asta € 962.798,00.

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.E.

Arch. Patrizia De Stefanis





# TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n. 311/2000  
Adeguamento C.T.U.

G.E. Dott. Riccardo AUDINO

BANCA DEL FUCINO S.p.A.

contro



IL C.T.U.

Arch. Patrizia DE STEFANIS



ORIGINALE



## TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n° 311/00 Rinvio 04.06.09

promossa da

**BANCA DEL FUCINO S.p.A**

contro

**G.E. dott. Riccardo AUDINO**

\* \* \*

### ADEGUAMENTO C.T.U.

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice, la sottoscritta Arch. Patrizia DE STEFANIS, già nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al titolo, nell'udienza del 12 marzo 2009 è stata autorizzata ad effettuare un ulteriore sopralluogo ed a predisporre un adeguamento della perizia.

Come già stabilito in udienza l'accesso è stato effettuato il giorno 20 aprile 2009 alle ore 10,30, alla presenza del Comandante e del Vice comandante della Stazione dei Carabinieri di Rocca Priora.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che nel lasso di tempo intercorso tra questo e l'accesso effettuato per la redazione della C.T. (gennaio 2006), al piano seminterrato, ai vari locali di pertinenza dell'abitazione è stata data una diversa destinazione d'uso, lasciando una parte di questi a cantina, magazzino, una parte a destinazione residenziale, ma sempre di pertinenza della abitazione principale e da ultimo ricavando un appartamento con

ingresso indipendente dalla rampa d'accesso esistente, anche se una porta interna lo mette attualmente in comunicazione con l'abitazione principale.

Per l'aumento dell' unità immobiliare non è stato richiesto nessun permesso, ma è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85.

#### *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.*

Trattasi di un fabbricato ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato del Comune di Rocca Priora, con accesso da via delle Acacie n. 35, in un'area sottoposta a vincolo di Uso Civico e d.lgs. 42/2004.

L'immobile, ora, è composto da due unità abitative, disposte su due livelli:

#### **- APPARTAMENTO int. 1**

Ubicato al piano seminterrato e terra, ha accesso esterno carrabile e pedonale dal parco, corte esclusiva dell'abitazione stessa, di superficie pari a mq. 2.310.

Di altezza netta interna di ml. 3,00, per il piano terra e ml. 2,69 per il piano seminterrato, ha una superficie di:

Piano Terra:

- Soggiorno pranzo	mq. 110,7
- Cucina	mq. 8,38
- Ripostiglio	mq. 4,20
- Bagno	mq. 6,00
- Disimpegno	mq. 6,62
- Camera	mq. 12,12
- Camera	mq. 18,01
- Camera	mq. 22,15

- Bagno	mq. 13,89
- Bagno	<u>mq. 6,76</u>
	<b>Sommano mq 228,87</b>

Piano Seminterrato:

- Soggiorno pranzo	mq. 70,72
- Sala biliardo	mq. 29,17
- Disimpegno	mq. 6,84
- Camera	mq. 25,91
- Bagno- sottoscala	<u>mq. 11,30</u>
	<b>Sommano mq. 143,94</b>

**SUPERFICIE TOTALE ABITAZIONE mq. 372,81**

Inoltre al piano terra l'abitazione è corredata da una veranda chiusa e da un ampio terrazzo, per una superficie di mq. 32,60, ed al piano seminterrato sono ubicati ulteriori locali, pertinenze della stessa abitazione e precisamente:

- Locale Garage, di altezza interna pari a ml. 3,00	<b>mq. 191,74</b>
- Locale Magazzino di altezza interna pari a ml. 2,69	<b>mq. 71,29</b>
- Intercapedine fruibile	<b>mq. 10,32</b>

A seguito della variazione catastale effettuata (DOCFA) l'immobile, con corte annessa è censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Rocca Priora al foglio 8 particella 827 di cui:

- sub. 501-502, abitazione e corte, cat. A/7, piano S1-T, int. 1, cl. 3, vani 18,5, sup. catastale mq. 465,00, rendita catastale € 3.105,20, in ditta agli esecutati;

- sub. 3, locale garage, cat. C/6, piano S1, classe 1, rendita catastale €.  
380,11, in ditta agli esecutati;
- sub. 504, magazzino, cat. C/2, piano S1, classe 4, consistenza mq.  
70, sup. catastale mq. 80, rendita catastale €. 166,30, in ditta agli  
esecutati.

Per la determinazione del valore si è proceduto ad una rivalutazione del prezzo di mercato, rilevato al tempo della stesura della C.T.U., rivalutazione pari al 40%, per cui si ha:

- **Abitazione:**                      mq. 372,81 x €. 2.520,00 = €. 939.481,20
- **Veranda:**                        mq. 32,60 x €. 630,00 = €. 20.538,00
- **Garage:**                            mq. 191,74 x €. 1.120,00 = €. 214.748,80
- **Magazzino**                    mq.(71,29+10,32) x €. 1.400,00 = €. 114.254,00
- **Corte annessa**                    mq. 2.000 x €. 70,00 = €. 140.000,00

**Sommano**      €. 1.429.022,00

**VALORE ATTUALE**

€. 1.429.022,00

**- APPARTAMENTO int. 2**

Ubicato al piano seminterrato, ha accesso esterno dalla rampa esistente nel parco che, per questo, essendo corte esclusiva dell'APPARTAMENTO int. 1, viene gravato dalla servitù di passaggio. Attualmente esiste una porta di comunicazione tra i due appartamenti la cui chiusura non porterà alcun pregiudizio.

Di altezza netta interna di ml. 2,69 ha una superficie di:

- Soggiorno con angolo cottura                      mq. 28,95
- Camera    mq. 13,40
- Bagno    mq. 8,65



**Sommano mq. 51,00**

A seguito della variazione catastale effettuata (DOCFA) l'immobile è censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Rocca Priora al foglio 8 particella 827 sub. 503, cat. A/7, piano S1, int. 2, cl. 3, vani 2,5, sup. catastale mq. 60,00, rendita catastale € 419,62, in ditta agli esecutati.

Per la determinazione del valore si è proceduto ad una rivalutazione del prezzo di mercato, rilevato al tempo della stesura della C.T.U., rivalutazione pari al 40%, per cui si ha un prezzo pari a € 2.520,00/mq.

**VALORE ATTUALE: mq. 51,00 x € 2.520,00= € 128.520,00**

### **BANDO DI VENDITA**

#### **PRIMO LOTTO**

Immobile censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Rocca Priora al foglio 8 particella 827 di cui:

- sub. 501-502, abitazione con corte annessa, cat. A/7, piano S1-T, int. 1, cl. 3, vani 18,5, sup. catastale mq. 465,00, rendita catastale € 3.105,20, in ditta agli esecutati;
- sub. 3, locale garage, cat. C/6, piano S1, classe 1, rendita catastale € 380,11, in ditta agli esecutati;
- sub. 504, magazzino, cat. C/2, piano S1, classe 4, consistenza mq. 70, sup. catastale mq. 80, rendita catastale € 166,30, in ditta agli esecutati.

**Prezzo a base d'asta € 1.429.022,00**

#### **SECONDO LOTTO**

Immobile è censito nel vigente Catasto Edilizio Urbano di Rocca Priora al foglio 8 particella 827 sub. 503, cat. A/7, piano S1, int. 2, cl. 3,

vani 2,5, sup. catastale mq. 60,00, rendita catastale € 419,62, in ditta agli  
esecutati

**Prezzo a base d'asta**

**€. 128.520,00**

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

IL C.T.E.

Arch. Patrizia De Stefanis

