
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zega Carla, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2.....	4
Bene N° 2 - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	8
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16



Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	21
Lotto 2	23
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2020 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 177.146,51	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 245.588,00	29



INCARICO

All'udienza del 16/06/2020, il sottoscritto Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email carlazega@gmail.com, PEC c.zega@pec.archrm.it, 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 del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2 (Coord. Geografiche: 41°47'22.88"N- 12°45'39.87"E)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1 (Coord. Geografiche: 41°47'22.88"N- 12°45'39.87"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA DEL PASSERO SOLITARIO 27, INTERNO 2, PIANO T 1 2

Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile:

Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità.

A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare.

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

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA COLLE SAN PIETRO 6, INTERNO 2, PIANO T- 1

La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. **** Omissis **** per 500/1000;

**** Omissis **** Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni

**** Omissis **** proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni.

Il Comune di Rocca Priora, raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile:

Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del 18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto. di un porticato e della sistemazione del



terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione, posizione ed una discreta viabilità. il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettualmente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, 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.

Come da Relazione del Notaio Giuseppe Maria Caparrelli

I certificati notarili sostitutivi sono completi e coprono l'intero ventennio.

La documentazione notarile sostitutiva è stata depositata in data 15 giugno 2020 e dunque nei termini di legge, essendo stata l'istanza di vendita depositata in data 25 maggio 2020;

Copia del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento risultano depositate per l'iscrizione a ruolo in data 15 maggio 2020, nel rispetto del termine richiesto dall'art. 557. c.p.c, in quanto la riconsegna del pignoramento, del precetto e del titolo esecutivo al creditore procedente è avvenuta in data 6 maggio 2020, mentre la nota di trascrizione del pignoramento risulta depositata il 12 giugno 2020.

L'istanza di vendita è stata depositata il giorno 25 maggio 2020 quindi nei termini di legge, in quanto il pignoramento è stato eseguito il 6 marzo 2020.

Non si riscontrano irregolarità nelle notifiche dell'atto di precetto e nel pignoramento;

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;

La descrizione dell'immobile, contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso corrispondono al bene immobile descritto nell'istanza di vendita depositata;

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)



*** OMISSIS*** terzo datore di ipoteca;

*** OMISSIS*** terzo datore di ipoteca;

*** OMISSIS*** terzo datore di ipoteca;

In entrambi gli immobili staggiti (villetta e autorimessa) che a tutt'oggi sono proprietà indivisa;

La villetta di via del Passero Solitario risulta occupata da **** Omissis **** con la sua famiglia. L'autorimessa è utilizzata ad uso esclusivo **** Omissis ****. non esecutato, E' oggetto di sentenza di fallimento n 36 del 1/03/2019, fallimento n 41/2019 della Società "*** OMISSIS*** " Tribunale di Velletri

CONFINI

L'immobile staggito confina a Nord distacco verso proprietà Penza Mario; a ovest distacco verso via passero solitario; a EST distacco verso strada interno 1;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	41,44 mq	48,00 mq	0.5	24,00 mq	2,50 m	seminterrato
Villino pranzo soggiorno	41,44 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	piani terra
Villino letto e bagno	41,44 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,00 m	piano primo
Villino giardino	150,00 mq	150,00 mq	0.18	27,00 mq	0,00 m	piano terra
Villino balcone	12,00 mq	12,00 mq	0.4	4,80 mq	0,00 m	piano primo
Autorimessa	28,00 mq	34,20 mq	0.7	23,94 mq	2,66 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				175,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,74 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è localizzato in una zona centrale, ben servita, buona posizione, in una zona di pregio. Il locale autorimessa attualmente adibito a magazzino ha accesso diretto da via Passero solitario ed è completamente autonomo.

Il piano terra dell'unità immobiliare residenziale attualmente utilizzato come residenziale, (tale destinazione è riportata nel catasto edilizio) è privo di autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato la valutazione è stata effettuata sulla destinazione autorizzata (non residenziale) cantina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/01/1978 al 23/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 509 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 39,00 Piano piano: S1-T1 interno
Dal 01/01/1992 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 509 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 278,89 Piano piano: S1-T1
Dal 01/01/1992 al 13/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 509 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 42.608,00 Piano piano: S1-T1
Dal 13/08/1999 al 23/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 18 mq Rendita € 80,88 Piano piano terra
Dal 13/08/1999 al 23/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 142.026,00 Piano piano: S1-T1
Dal 23/03/2000 al 23/03/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 142.026,00 Piano piano: S1-T1
Dal 23/03/2000 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 18 mq Rendita € 80,88 Piano terra
Dal 23/03/2000 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 10 vani Rendita € 1.420,26 Piano piano: S1-T1
Dal 22/02/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 80,88 Piano piano terra
Dal 15/07/2004 al 16/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 3 Categoria A7



		Cl.2, Cons. 10 vani Superficie catastale 151 mq Rendita € 1.420,26 Piano piano: S1-T1
Dal 09/11/2015 al 16/06/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 420, Sub. 8 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 Superficie catastale 20 mq Rendita € 8.088,00 Piano piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	420	3		A7	2	10 vani	151 mq	1420,26 €	piano: T-1-2	
	8	420	8		C6	5	18	20 mq	80,88 €	piano terra	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad una attenta analisi dei documenti, dai sopralluoghi effettuati è emerso che esiste la difformità della destinazione d'uso al piano seminterrato, sia nel progetto autorizzato che nella variante autorizzata dove si dichiara la destinazione a cantina, bucaiaio e C.T.; nell'utilizzo il piano è utilizzato come residenziale, zona pranzo e cucina.

PATTI

Sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019, il Tribunale di Velletri ha dichiarato il fallimento n 41/2019 della società SI.NA.edil S.A.S. di **** Omissis **** e C, nonché del socio illimitatamente responsabile **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione, è abitato da **** Omissis ****. Proprietario per 1/4 non esecutato con oggetto di procedura fallimentare.

PARTI COMUNI

L'immobile staggito è parte di una bifamiliare, con ingresso indipendente su strada carrabile, giardino ad uso esclusivo, priva di parti comuni e non soggetta a condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili oggetto di perizia dall'esame dei documenti presenti non sono oggetto di servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il villino oggetto di esecuzione è composto da tre livelli, collegati tra loro tramite scala interna. Nel piano seminterrato si trova la cucina con annessa sala da pranzo ed un w.c., il piano terra è composto da un ampio soggiorno ed un bagno, il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un ampio balcone. Le strutture portanti sono costituite da struttura in c.c.a. e da murature in blocchetti di tufo. I solai sono misti, in conglomerato cementizio armato e laterizi. Rifinito esternamente con intonaco civile tinteggiato, internamente rifinito con intonaco civile tinteggiato; gli infissi esterni in legno verniciato, interni in legno tamburato; pavimentazione in monocottura su tutti i piani; copertura a tetto rifinito con tegole olandesi. È munito di impianti:

Elettrico di tipo sfilabile;

Termoidraulici certificati a norma UNI in data 25/06/2007 dichiarazione di conformità, certificatore installatore Fiorenza Roberto

Certificato di prestazione energetica zona climatica E classe energetica E rilasciato in data 21/02/2019, a firma Geometra Stefano Roiati

Il locale ha la medesima struttura e rifinitura dell'unità immobiliare, in quanto ne è parte, internamente è intonacato e tinteggiato, pavimenti in marmette di cemento, è munito di impianto elettrico. Serranda basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato **** Omissis **** non esecutato, ma oggetto di procedura fallimentare, moglie e figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------



Dal 11/01/1978 al 13/08/1999	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registrazione: UR Sede: ROMA prot 246360	13/08/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrazione: UR Sede: ROMA del 14/02/2000 SUCCESSIONE (n. A21094.1/2000) Segue	14/02/2020	36	353		
Dal 26/09/1980 al 23/03/2000	**** Omissis ****	atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Taddei	26/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			18/10/1980	25459	20565
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/1999 al 23/03/2000	**** Omissis ****	variazione docfa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla documentazione depositata, oltre al pignoramento dal quale muove la procedura, risultano due ipoteche iscritte a favore del creditore procedente Banca di credito cooperativo del Tuscolo Rocca Priora società cooperativa, e un atto unilaterale di obbligo edilizio in favore del Comune di Rocca Priora.

Ulteriormente risultano altri soggetti ai quali notificare gli avvisi prescritti dal c.p.c.;

Risulta già notificato (al sig. *** OMISSIS*** fallimento, nella persona del curatore fallimentare),

e depositato, avviso di pignoramento di beni indivisi ex. artt. 599 c.p.c e 180 disp. att. c.p.c. in data 26/06/2020

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 25/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 25/05/2020

Reg. gen. 19217 - Reg. part. 13344

Quota: 2/4 1/4

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A favore BCC dei Castelli e del tuscolo 3/4 contro: **** Omissis **** per quote di proprietà 2/4;

**** Omissis **** per quote di proprietà 1/4

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione è individuato nella zona di PRG. nella zona omogenea B normata dall'art. 5 delle NTA comprende aree prevalentemente già edificate, dotate di relative infrastrutture, poste al di fuori del centro storico. Si attua attraverso il PP di iniziativa comunale. Nella zona B si attua il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo la possibilità in sede di P.P. di incremento della cubatura. L'area ricade all'interno del Parco naturale Regionale. Nel PTPTR Tav A l'area ricade nel sistema ed ambiti del Paesaggio nel paesaggio degli insediamenti urbani, Nella Tav B del PTPTR la zona è soggetta al vincoli dichiarativi: Beni



d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, Aree urbanizzate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una attenta analisi dei documenti depositati in Comune è emerso che l'immobile sito nel Comune di Rocca Priora, via del Passero solitario n 29 di proprietà degli esecutati**** Omissis **** Proprietaria per 2/4,**** Omissis **** non esecutato Proprietario per 1/4 e **** Omissis **** Proprietaria per 1/4. è munito di licenza edilizia n 110 rilasciata in data 18/06/1976 a nome di **** Omissis ****; La soprintendenza ai monumenti del Lazio ha espresso parere positivo in data 01/04/1976 nota n 5279 ai sensi della Legge 1497. La commissione Comunale nella seduta del 28/07/1978 verbale n 13 ha autorizzato con licenza n 125/75 la variante generate dalle prescrizioni della soprintendenza. E' stato rilasciato il certificato di Abitabilità n 18 il 30/10/1978, che rappresenta l'atto conclusivo dell'iter procedurale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La destinazione d'uso del piano seminterrato è difforme dalla destinazione del progetto approvato, ed è rispondente alla planimetria catastale. Per la regolarizzazione dell'immobile essendo la variazione della destinazione d'uso una variazione urbanistica necessita di un permesso a costruire, che attualmente non può essere richiesto in funzione del regolamento edilizio che per le zone B normata dall'articolo dall'art. 5 delle NTA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri.

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il Notaio Caparrelli nella sua Relazione preliminare dichiara che:

I certificati notarili sostitutivi sono completi e coprono l'intero ventennio.

La documentazione notarile sostitutiva è stata depositata in data 15 giugno 2020 e dunque nei termini di legge, essendo stata l'istanza di vendita depositata in data 25 maggio 2020.

Copia del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento risultano depositate per l'iscrizione a ruolo in data 15 maggio 2020, nel rispetto del termine richiesto dall'art. 557. c.p.c, in quanto la riconsegna del pignoramento, del precetto e del titolo esecutivo al creditore procedente è avvenuta in data 6 maggio 2020, mentre la nota di trascrizione del pignoramento risulta depositata il 12 giugno 2020.

L'istanza di vendita è stata depositata il giorno 25 maggio 2020 quindi nei termini di legge, in quanto il pignoramento è stato eseguito il 6 marzo 2020.

Non si riscontrano irregolarità nelle notifiche dell'atto di precetto e nel pignoramento.

I dati catastali sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;La descrizione dell'immobile, contenuta dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso corrispondono al bene immobile descritto nell'istanza di vendita depositata, Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

*** OMISSIS*** terzo datore di ipoteca; non esecutato E' oggetto di sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019, il Tribunale di Velletri ha dichiarato fallimento n 41/2019 della Società "**** OMISSIS***"

*** OMISSIS*** terzo datore di ipoteca;

*** OMISSIS*** **** Omissis **** e **** Omissis **** sono in comunione dei beni.

Dalla documentazione depositata, oltre al pignoramento dal quale muove la procedura, risultano due ipoteche iscritte a favore del creditore procedente Banca di credito cooperativo del Tuscolo Rocca Priora società cooperativa, e un atto unilaterale di obbligo edilizio in favore del Comune di Rocca Priora.



CONFINI

L'immobile confina a Nord Eredi *** OMISSIS***; ad OVEST distacco verso *** OMISSIS***; a SUD distacco verso proprietà Eredi *** OMISSIS***; ad EST strada privata interpoderale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	91,02 mq	108,00 mq	0.4	43,20 mq	3,00 m	terra
Villa	89,19 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	piano primo
Sottotetto (autonomo)	89,19 mq	108,00 mq	0.33	35,64 mq	2,30 m	piano sottotetto
Balcone scoperto	11,20 mq	11,20 mq	0.25	2,80 mq	0,00 m	piano primo
portico	11,20 mq	11,20 mq	0.45	5,04 mq	3,00 m	piano terra
Giardino parte dell'intero lotto	1100,00 mq	1100,00 mq	0.08	88,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				282,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				282,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è localizzato in una zona centrale, ben servita, buona posizione, in una zona di pregio. Il locale posto al piano terra con destinazione concessionata a cantina, è utilizzato come piano residenziale. Non essendo autorizzato il cambio di destinazione d'uso al piano terra, la valutazione è stata effettuata sulla destinazione autorizzata (non residenziale) cantina. L'area è inserita nella variante speciale parte in zona RC2 (aree prevalentemente residenziali di completamento, la rimanente parte del terreno è in zona Sc2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 789, Sub. 3-4 Categoria A4 Piano piano terra e primo



Dal 04/09/1988 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 798, Sub. 3-4 Categoria A4 Piano piano: terra-1
Dal 20/12/1990 al 05/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 789, Sub. 3-4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 207,36 Piano 1-T
Dal 20/12/1990 al 07/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 789, Sub. 3-4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,52 Piano T-1
Dal 07/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 547, Sub. 504 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 207,36 Piano 1-T

Variazione del 07/06/2005 protocollo n. RM0422044 in atti dal 07/06/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.56156.3/2005), La soppressione della particella 789 sub 3 ha originato particella 547 sub. 504,foglio 8.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	547	504		A4	3	5,5 vani	112 mq	207,36 €	piano primo		
	8	547	503		C2	6	89	106 mq	289,58 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è rispondente al catastale ed al progetto autorizzato per la forma esterna geometrica, risulta difforme nella destinazione d'uso del piano terra, e nella distribuzione interna del piano primo.



PRECISAZIONI

**** Omissis **** non esecutato E' oggetto di sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019, il Tribunale di Velletri ha dichiarato fallimento n 41/2019 della Società "**** OMISSIS****."

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono sia per l'immobile che per il giardino.

PARTI COMUNI

L'immobile staggito è una unifamiliare, ingresso indipendente su strada carrabile, giardino ad uso esclusivo, priva di parti comuni e non soggetta a condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sugli immobili oggetto di perizia, dall'esame dei documenti presenti non sono oggetto di servitù, censo , livello o usi civici.E'presente il vincolo idrogeologico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato di manutenzione è buono, per i lavori di ampliamento (portico)e copertura a tetto, gli atti progettuali sono stati depositati presso l'ufficio del Genio Civile di Roma, alla posizione 7744/D protocollo n 53 del 14/04/1999. La struttura in ampliamento è in c.a. è formata da travi rovesce alle fondamenta, è isolata dal corpo di fabbricamediante un giunto tecnico di 5 cm. Il solaio inclinato di copertura è tessuto tra i cordoli di coronamento e le travi di falda a spessore di solaio a base 100.

L'immobile risulta così composto: piano terra, destinazione cantina ma utilizzato come residenziale, da: angolo cottura, pranzo soggiorno, ripostigli, bagno, lavanderia. ha accesso diretto dal viale esterno in sanpietrini parte integrante del giardino. l'altezza di piano è regolare.Al piano superiore sono presenti due camere da letto con bagni interni, uno studio e due cabine armadio, lo studio e la camera da letto principale hanno accesso diretto sul terrazzo, un disimpegno da cui parte un collegamento verticale (scala interna)che arriva al piano soffitta utilizzato in parte come letto, studio bagno e cabina armadio. al piano terra troviamo pavimenti in monocottura, le pareti sono tinteggiate, gli infissi sia interni che esterni sono in legno. Al piano primo troviamo come pavimento in listoni di parquet in tutte el stanze ad eccezione dei bagni. Gli impianti sono muniti di certificazione rilasciate dalla ditta istallatrice. E' munita di certificazione energetica

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, **** Omissis **** e figlia minorene.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1978 al 20/12/1990	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registrazione: UR Sede:Frascati prot 60541	04/09/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Registrazione: UR Sede: Frascati	10/12/1988	72	293		
Dal 04/09/1988 al 05/12/1997	**** Omissis ****	atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio GOLIA RAFFAELE	05/12/1997	58121	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
VALMONTONE COMPRAVENDITA					
Dal 07/06/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Variazione del 07/06/2005 protocollo n. RM0422044 in atti dal 07/06/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 56156.3/2005)			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 25/05/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **atto d'obbligo unilaterale** derivante da concessione edilizia
Iscritto a Roma il 14/03/2001
Reg. gen. 9127 - Reg. part. 6185
Quota: 1/1
Importo: € 0,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma il 23/05/2005
Reg. gen. 33619 - Reg. part. 9504
Quota: 1/1
Importo: € 337.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Valente Giuseppe
Data: 23/05/2005
N° repertorio: 9504
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/11/2010
Reg. gen. 67157 - Reg. part. 15908
Quota: 1/1
Importo: € 1.250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio MANARA MASSIMO
Data: 17/11/2010
N° repertorio: 73546/18161



Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Roma il 25/05/2020

Reg. gen. 19217 - Reg. part. 13344

Quota: 2/4

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: A favore BCC dei Castelli e del tuscolo 2/4 contro: **** Omissis **** per quote di proprietà 1/4;
**** Omissis **** per quote di proprietà 1/4;

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

A favore BCC dei Castelli e del tuscolo 2/4

contro:

**** Omissis **** per quote di proprietà 1/4;

**** Omissis **** per quote di proprietà 1/4;

Debitore no datore: Si.na.Edil-società in accomandita semplice di **** Omissis **** Ec; sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019, il Tribunale di Velletri ha dichiarato fallimento n 41/2019 della Società "**** OMISSIS**** di ."

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. del Comune di Rocca Priora in aree prevalentemente residenziali RC2 (zona villa e giardino), ed in SC2 la parte restante del lotto. Rientra nella variante speciale in corso di approvazione Regionale. E' conforme al progetto autorizzato ad eccezione del piano terra che come destinazione sia progettuale che catastale è cantina, nella realtà il piano terra è utilizzato come zona residenziale (zona giorno), è completamente fuori terra ed ha l'altezza richiesta dalle norme per l'utilizzo a residenza. E' compresa nel parco Regionale dei castelli Romani. Nulla osta rilasciato in data 20/11/2000, prot. n 1835, prat. ed. 20/98;

Nel PTPTR Tavola A Sistemi ed ambiti del paesaggio, rientra nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione per gran parte del lotto.

Nella Tavola B Beni paesaggistici vincoli dichiarativi, è soggetta al vincolo beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche. Parere Ambientale espresso Det. Comunale n 98 in data 09/10/2000;

Nulla Osta vincolo Idrogeologico espresso in data 17/07/2000 prot. 1224 del 28 luglio 2000

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 risulta agibile.

L'immobile staggito è munito di licenza edilizia n 75/72, successivamente è stata effettuata la domanda di sanatoria in base alla Legge 47/1985, presentata da **** Omissis ****, concessione in sanatoria n 75/2001 del 28/06/2001, E' munito di certificato di idoneità statica consegnato in Comune in data 14 Maggio 2001 n protocollo 004831.

E' stato presentato un progetto di variante ed è stata rilasciata la concessione edilizia n 1/05 in data 18/02/2005;

E' in possesso del certificato di collaudo statico presentato in data 16/05/2006 n prot. 0005739, presso l'ufficio del Genio Civile di Roma alla posizione 7744/D protocollo n 53 del 14/04/1999. E' presente il vincolo idrogico

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il progetto è conforme al progetto di variante autorizzato, ad eccezione della distribuzione interna, e dell'utilizzo a residenza del piano terra che è stato concessionato con destinazione cantina. lo stato di progetto ha rispondenza catastale nel piano terra, ma una diversa distribuzione interna al piano primo. Le modifiche apportate interessano lo spostamento di alcune tramezzature interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di villa unifamiliare non inserita in comprensori, per cui non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro



quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2
Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta viabilità. A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 420, Sub. 8, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)

Valore di stima del bene: € 243.413,96

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: • Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Passero Solitario 27. l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Rocca Priora, è inserito nella nel piano Particolareggiato di iniziativa Comunale, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3 , Categoria A/7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) a **** Omissis ****, per 1/4 e per 1/4 a **** Omissis **** Valore di stima del bene: €/mq 1.385,08 Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli eventuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già



oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone similari. -
 MERCATO RILEVATO €/MQ

VALORI DI

Secondo semestre 2018

Valore minimo €/mq 1.200,00

Valore massimo €/mq 1.700,00

Valore medio unitario di mercato €/mq 1.366,00

Valore medio €/mq 1.390,00 $VNU = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K \cdot 0$

Valore normale unitario OMI= €/mq 1.530,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,900

Valore corretto OMI= €/mq 1.500,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della "Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto € 900,00

Reddito annuo € 10.800,00

Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 10.800,00 *14% = € 9.300,00

RN Capitalizzazione Valore attuale $V_0 = RN/r$ $V_0 = 9.300,00 / 0,0385 = € 241.558,44$ la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE MEDIO OMI €/mq 1.500,00

€ 263.610,00

VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 1.500,00 x 0,90 x 173,74 = € 234.549,00

VALORE CAPITALIZZAZIONE € 9.300,00 / 0,0385 = € 241.558,44

VALORE DI MERCATO € 1.300,00 x 173,74 = € 225.862,00

sommano € 965.579,44

Valore stimato € 965.579,44 / 4 = € 241.394,86

VALORE STIMATO €/mq 1.385,08

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2	175,74 mq	1.385,08 €/mq	€ 243.413,96	100,00%	€ 243.413,96
				Valore di stima:	€ 243.413,96



Valore di stima: € 243.413,96

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Cambio di destinazione d'uso variante speciale in fase di approvazione sempre a condizione oggetto di verifica	5413,96	€
1/4 del valore di stima di proprietà *** OMISSIS*** non è oggetto di esecuzione, E' oggetto di sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019,	60853,49	€

Valore finale di stima: € 177.146,51

La variante speciale è in fase di approvazione per accoglimento delle osservazioni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1
La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. **** Omissis **** per 500/1000; **** Omissis **** Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni **** Omissis **** proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni. Il Comune di Rocca Priora, raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del 18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto. di un porticato e della sistemazione del terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta viabilità. il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettualmente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 547, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 547, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 508.824,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: • Bene N° 2 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via Colle San Pietro 27. l'immobile oggetto della perizia è un fabbricato da cielo a terra con destinazione residenziale, situato nel Comune di Rocca Priora, è inserito nella nel piano Particolareggiato di iniziativa Comunale, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part.



789, Sub. 3 , Categoria A/4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)a **** Omissis ****, **** Omissis **** Valore di stima del bene: € 1.700,00 €/mq Il valore di commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, dallo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione sul mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, effettuata un'attenta e scrupolosa ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando il valore sia al mq che il valore complessivo, tenuto conto anche degli evetuali adeguamenti e correzioni della stima tramite l'applicazione della comparazione sistematica basata sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche presenti o meno degli immobili comparabili è stato determinato il più probabile valore di compravendita dell'immobile oggetto di stima. Il metodo usato è la stima sintetica per comparazione diretta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Nel caso specifico sono stati adottati i diversi parametri: CONFRONTO DIRETTO La valutazione è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di compravendita recenti ed ubicati in zone similari. - VALORI DI MERCATO RILEVATO €/MQ

Secondo semestre 2018

Valore minimo €/mq 1.800,00

Valore massimo €/mq 2.200,00

Valore medio unitario di mercato €/mq 2.000,00

Valore medio €/mq 2.000,00 $VNU = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$

Valore normale unitario OMI= €/mq 2.200,00

Coefficiente riduttivo OMI = 0,900

Valore corretto OMI= €/mq 1.980,00

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo della " Capitalizzazione dei Redditi" basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo in base al saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare in loco.

Capitalizzazione del reddito netto:

Reddito mensile presunto € 1500,00

Reddito annuo € 18.000,00

Detrazioni Quote di sfitto e mancato pagamento 4%

Costo dei servizi dati dal proprietario 4%

Quote di amministrazione 3%

Quote di assicurazione e deperimento 3%

Totale percentuale di detrazione 14% € 18.000,00 *14% = € 15.480,00

RN Capitalizzazione Valore attuale $V_0 = RN/r$ $V_0 = 15.480,00 / 0,0385 = € 321.662,34$ la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella stessa zona-

TABELLA RIEPILOGATIVA

VALORE MEDIO OMI €/mq 1.980,00 x 282,68= € 559.706,40

VALORE PER CONFRONTO DIRETTO €/mq 2.200,00 x 0,90 x 392,68 = € 559.706,40

VALORE CAPITALIZZAZIONE € 15.480,00 /0,0385 = € 402.078,00

VALORE DI MERCATO € 1.900,00 x 392,68 = € 537.092,00

sommano €2.058.582,80

Valore stimato € 2.058.582,80 / 4 = € 514.645,70

VALORE STIMATO €/mq 1.820.60 arrotondato a 1.800,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1	282,68 mq	1.800,00 €/mq	€ 508.824,00	100,00%	€ 508.824,00
				Valore di stima:	€ 508.824,00

Valore di stima: € 508.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	8824,00	€
proprietario 500/1000 non eseguito *** OMISSIS*** sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019, il Tribunale di Velletri	254412,00	€

Valore finale di stima: € 245.588,00

Lotto inserito nella variante speciale in fase di approvazione regionale (analisi delle osservazioni presentate). Nella valutazione della stima il piano terra è stato valutato come da destinazione d'uso a cantina. Al di fuori della villa e del giardino la parte restante del terreno è vincolata con atto d'obbligo stipulato con il Comune di Rocca Priora.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sono presenti riserve e particolarità da segnalare

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.



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - mappale (Aggiornamento al 16/06/2020)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - storico ventennale A/4 (Aggiornamento al 16/06/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - storico ventennale C6 (Aggiornamento al 16/06/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - raccomandata sopralluogo (Aggiornamento al 25/06/2020)
- ✓ N° 5 Altri allegati - richiesta di accesso agli atti (Aggiornamento al 07/07/2020)
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - atto di divisione (Aggiornamento al 05/09/2020)
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota di trascrizione (Aggiornamento al 05/09/2020)
- ✓ N° 10 Foto - foto - ortofoto (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 11 Altri allegati - certificato di prestazione energetica (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - progetto soprintendenza con prescrizioni Nulla osta ambientale (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - progetto in variante con le prescrizioni della soprintendenza (Aggiornamento al 27/07/2020)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - licenza edilizia (Aggiornamento al 31/08/2020)
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità (Aggiornamento al 31/08/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - localizzazione PRG P.P. e vincoli Parco, ambientale, idrogeologico (Aggiornamento al 31/08/2020)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2
Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta viabilità. A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 420, Sub. 8, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esecuzione è individuato nella zona di PRG. nella zona omogenea B normata dall'art. 5 delle NTA comprende aree prevalentemente già edificate, dotate di relative infrastrutture, poste al di fuori del centro storico. Si attua attraverso il PP di iniziativa comunale. Nella zona B si attua il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo la possibilità in sede di P.P. di incremento della cubatura. L'area ricade all'interno del Parco naturale Regionale. Nel PTPTR Tav A l'area ricade nel sistema ed ambiti del Paesaggio nel paesaggio degli insediamenti urbani, Nella Tav B del PTPTR la zona è soggetta al vincoli dichiarativi: Beni d'insieme valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, Aree urbanizzate.

Prezzo base d'asta: € 177.146,51

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1
La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. **** Omissis **** per 500/1000; **** Omissis **** Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni **** Omissis **** proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni. Il Comune di Rocca Priora, raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del 18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto. di un porticato e della sistemazione del terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta viabilità. il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettualmente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 547, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 547, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade nel P.R.G. del Comune di Rocca Priora in aree prevalentemente residenziali RC2 (zona villa e giardino), ed in SC2 la parte restante del lotto. Rientra nella variante speciale in corso di approvazione Regionale. E' conforme al progetto autorizzato ad eccezione del piano terra che come destinazione sia progettuale che catastale è cantina, nella realtà



il piano terra è utilizzato come zona residenziale (zona giorno), è completamente fuori terra ed ha l'altezza richiesta dalle norme per l'utilizzo a residenza. E' compresa nel parco Regionale dei castelli Romani. Nulla osta rilasciato in data 20/11/2000, prot. n 1835, prat. ed. 20/98; Nel PTPTR Tavola A Sistemi ed ambiti del paesaggio, rientra nel paesaggio degli insediamenti in evoluzione per gran parte del lotto. Nella Tavola B Beni paesaggistici vincoli dichiarativi, è soggetta al vincolo beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche. Parere Ambientale espresso Det. Comunale n 98 in data 09/10/2000; Nulla Osta vincolo Idrogeologico espresso in data 17/07/2000 prot. 1224 del 28 luglio 2000

Prezzo base d'asta: € 245.588,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 146/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.146,51

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 420, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 8, Part. 420, Sub. 8, Categoria C6	Superficie	175,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta un discreto stato di manutenzione, è abitato da **** Omissis ****. Proprietario per 1/4 non eseguito con oggetto di procedura fallimentare.		
Descrizione:	Rocca Priora è ubicato nell'area dei "Colli Albani", raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una porzione di immobile facente parte di un villino bifamiliare, edificato con regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Rocca Priora n 110 in data 01/10/1976, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta viabilità. A servizio dell'abitazione vi è un locale con destinazione garage autorimessa, catastalmente C/6. Possiede un accesso autonomo dalla unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato **** Omissis **** non eseguito, ma oggetto, di procedura fallimentare, moglie e figlia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 245.588,00

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/4
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 547, Sub. 504, Categoria A4 - Fg. 8, Part. 547, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	282,68 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è buono sia per l'immobile che per il giardino.		
Descrizione:	La villa unifamiliare, sita in via Colle San Pietro 6, Rocca Priora, di proprietà del sig. **** Omissis **** per 500/1000; **** Omissis **** Proprietaria per 250/1000 in regime di comunione dei beni **** Omissis **** proprietario per 250/1000 in regime di comunione dei beni. Il Comune di Rocca Priora, raggiunge un'altitudine di 768 m s.l.m., che ne fa il comune più alto dei "Castelli Romani", con buona parte del territorio che ricade all'interno dei confini del Parco regionale dei Castelli Romani. A est verso il fondovalle troviamo la via casilina strada statale 6 e dall'autostrada A1, Descrizione dell'immobile: Trattasi di una villa unifamiliare, sanata in base alla Legge 47/85 pratica sanatoria n 592/86; concessione in sanatoria n.75 del 28/06/2001; Concessione edilizia n10/2001 del 08/11/2001; Permesso a costruire n 1/05 del 18/02/2005 Progetto per la costruzione della copertura a tetto, di un porticato e della sistemazione del terreno circostante, in una zona che possiede sia una buona esposizione , posizione ed una discreta		



 viabilità. il piano terra dell'abitazione sia catastalmente che progettualmente ha destinazione cantina, nella realtà è adibito a residenza così composta cucina, soggiorno pranzo, bagno, ripostiglio e lavanderia.

Vendita soggetta a IVA: N.D.

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:** SI

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, **** Omissis **** e figlia minorenni.

