

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Casadonte Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 378/2023 del R.G.E.

promossa da

***CHEBANCA SpA***

***Con sede in Viale Bodio 37***

***Palazzo 4, 20158 Milano***

***Codice fiscale: 10359360152***

contro

.....

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Accesso.....  | 3  |
| Accertamenti e relazione preliminare - Disposizioni del G.E ..... | 3  |
| Descrizione.....  | 4  |
| Lotto Unico.....  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                       | 4  |
| Titolarità.....   | 5  |
| Confini .....   | 5  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali.....   | 6  |
| Stato conservativo.....   | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                          | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 6  |
| Stato di occupazione.....   | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....  | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 378/2023 del R.G.E..... | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 14 |

## INCARICO

---

Il sottoscritto Geom. Casadonte Michele, con studio in Corso Della Repubblica, 12 - 00049 - Velletri (RM), email michelecasadonte@alice.it, PEC michele.casadonte@geopec.it, Tel. 06 9630266, Fax 06 23326952, in data 14.11.2023 è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.11.2023 ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Nel pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Roma 2 formalità r.g. 60332 – r.p. 42975 del 06.11.2023 il bene è così individuato:

“ Porzioni immobiliari site in Comune di Rocca di Papa (Roma), Largo Vergini n. 70 (catastalmente s.n.c.) e precisamente:

- Appartamento sito al secondo piano seminterrato, composto di 3,5 vani catastali, con annessa corte pertinenziale, confinante con terrapieno, appartamento sub 16, appartamento sub 5, salvo altri;
- Locale garage sito al piano primo seminterrato, confinante con garage sub 11, appartamenti sub 5 e sub 6, area comune di accesso e manovra, salvo altri.

Le porzioni immobiliari in oggetto sono censite al vigente catasto fabbricato, foglio 10, particella 1064:

- sub 14 e sub 15 graffati, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, r.c. euro 427,79 (appartamento e corte);
- sub 12, cat. C/6, cl. 4, mq 27,00, r.c. euro 75,30 (locale garage)

## ACCESSO

---

Lo scrivente, dopo aver esperito gli opportuni accertamenti catastali e dopo aver effettuato accesso agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rocca di Papa, in data 29/11/2023, congiuntamente al custode Giudiziario avv. Fortini Elisa,, ha effettuato accesso alle porzioni immobiliari interessate dalla procedura.

## ACCERTAMENTI E RELAZIONE PRELIMINARE .- DISPOSIZIONI DEL G.E.

---

In data 27.04.2024 Lo scrivente ha inviato al G.E. una relazione afferente gli accertamenti tecnici e autorizzativi dell'insieme immobiliare oggetto di esproprio e la conseguente vendibilità o meno del bene, evidenziando:

\* che l'insieme immobiliare di proprietà del sig ..... , interessato dalla procedura in oggetto, ubicato in territorio del Comune di Rocca di Papa, Via Borgo Valle Vergine n. 70, attualmente costituito da:

- abitazione piano secondo seminterrato, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e cortile di pertinenza. In catasto al foglio 10 particella 1064 sub 14 e 15 graffati tra loro
- locale box piano primo seminterrato, in catasto al foglio 10 particella 1064 sub 12,

erano porzioni di edificio ristrutturato, con intervento di demolizione e ricostruzione, con concessione edilizia n. 88 del 07.11.2000, realizzati in totale difformità degli atti autorizzativi che prevedevano: al piano secondo seminterrato la realizzazione di due unità immobiliari a destinazione commerciale, rispettivamente composte da un vano commerciale, un retro negozio con annesso bagno e un locale deposito, e al piano primo seminterrato la realizzazione di un locale rimessa composto da tre box;

\* che per tali difformità era stata presentata una domanda di sanatoria legge 326/2003 e che, per le peculiarità di tipologia degli abusi gli stessi non avevano possibilità di sanatoria in quanto non ricadenti nelle previsioni di sanabilità L. 326/2003 e L.R. 8/11/2004 n. 12.

\* che, stante la mancata possibilità di sanabilità le porzioni immobiliari oggetto di stima erano da ritenersi, a parere dello scrivente, non vendibili in Asta Giudiziaria.

In data 09.05.2024 il G.E rinviava l'udienza al 28.11.2024 dato atto: *"in attesa di verificare la sanabilità del cespite alla luce della normativa in corso di adozione ("decreto salva casa" n.d.r), ovvero valutare il valore d'uso degli immobili laddove neppure ora sanabili"*

^^^^^

---

## DESCRIZIONE

---

Insieme immobiliare sito in Comune di Rocca di Papa, Via Borgo delle Vergini 70/71, e precisamente:

- Abitazione piano secondo seminterrato, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e cortile di pertinenza. In catasto al foglio 10 particella 1064 sub 14 e 15 graffati tra loro, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 68,00, rendita € 424,79. Confinante con : Via Borgo Valle Vergine, abitazione sub 16, cortile sub 13, salvo altri.

- locale box piano primo seminterrato, in catasto al foglio 10 particella 1064 sub 12. In catasto al foglio 10, particella 1064 sub 12, cat. C/6, cl. 4, mq 27,00, rendita € 73,50. Confinante con Via Borgo Valle Vergine (tratto interno), garage sub 11, abitazioni sub 5 e 6, salvo altri.

Le unità sono porzione di edificio ricadente in zona a valle del centro abitato, in posizione sottostante Via Roma.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Insieme immobiliare ubicato in territorio del Comune di Rocca di Papa, Via Borgo Valle Vergine n. 70/71, costituito da:

- Abitazione piano secondo seminterrato, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e cortile di pertinenza. In catasto al foglio 10 particella 1064 sub 14 e 15 graffati tra loro, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 68,00, rendita € 424,79. Confinante con : Via Borgo Valle Vergine, abitazione sub 16, cortile sub 13, salvo altri.

- locale box piano primo seminterrato, in catasto al foglio 10 particella 1064 sub 12. In catasto al foglio 10, particella 1064 sub 12, cat. C/6, cl. 4, mq 27,00, rendita € 73,50. Confinante con Via Borgo Valle Vergine (tratto interno), garage sub 11, abitazioni sub 5 e 6, salvo altri.

L'abitazione è stata edificata in totale difformità del titolo edilizio ed è al momento non sanabile.

Il locale garage è stato edificato in parziale difformità del titolo edilizio e, a parere dello scrivente, può ottenere sanabilità.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione ex art. 567 è costituita da: Certificazione notarile dott. ...., notaio in Corleone, del 06.11.2023. La relazione per l'esame della documentazione ipocatastale è stata effettuata dall'avv. .... in data 17.11.2023

## TITOLARITÀ

---

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

- ..... (Proprietà 1/1)

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

..... (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'appartamento confina con: Via Borgo delle Vergini, abitazione sub 16, cortile sub 13, salvo altri

Il garage confina con: Garage sub 11, abitazioni sub 5 e 6, salvo altri

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano                |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------------------|
| Abitazione                                   | 57,00 mq         | 66,60 mq         | 1,00         | 66,60 mq                 | 2,70 m   | secondo seminterrato |
| Cortile                                      | 55,00 mq         | 60,00 mq         | 0,18         | 10,80 mq                 | 0,00 m   | secondo seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>77,40 mq</b>          |          |                      |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                      |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>77,40 mq</b>          |          |                      |

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano                |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------------------|
| Locale garage                                | 24,50 mq         | 27,00 mq         | 1,00         | 27,00 mq                 | 2,00 m   | secondo seminterrato |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>27,00mq</b>           |          |                      |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |                      |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>27,00 mq</b>          |          |                      |

## SUPERFICI PROGETTO ABITAZIONE

Superficie utile mq 44,00 - Superficie coperta mq 52,90

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

La cronistoria catastale corrisponde alla provenienza ventennale

## DATI CATASTALI

---

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 1064  | 14   |                     | A7        | 3      | 3,5         |                      | 424,79 € | S2    | 15       |
|                         | 10     | 1064  | 12   |                     | C6        | 4      | 27,00       |                      | 75,3 €   | S1    |          |

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione del piccolo locale ripostiglio ubicato sul cortile dell'abitazione

## STATO CONSERVATIVO

---

Stato di conservazione e manutenzione delle porzioni immobiliari: discreto

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati accertati servitù, censo, livelli e usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le unità immobiliari sono porzione di edificio realizzato, con intervento di demolizione e ricostruzione di un preesistente edificio, con: struttura di fondazione e di elevazione in c.a., solai piani e di copertura a tetto in laterocemento. L'abitazione presenta il seguente stato di rifinitura: Intonaci del tipo civile tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres ceramico, infissi finestre in legno tipo meranti con vetri camera isolanti, e persiane in profilati metallici tinteggiati, porte interne in legno di tipo tamburato, portoncino ingresso di tipo blindato, servizio igienico con impianto di distribuzione acqua calda e fredda, corredato di sanitari e rubinetteria, impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico e citofonico. Cortile con pavimentazione in piastrelle tipo monocotto. Recinzione perimetrale con cancelli pedonali. Il garage presenta le seguenti rifiniture: pareti e soffitto privo di tinteggiatura, pavimento in piastrelle di gres, porta ingresso tipo basculante in lamiera, impianto elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Le porzioni immobiliari sono occupate dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà | Atti   |             |                      |                    |
|---------------------------------|-----------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/12/2002 al<br>26/10/2004 | .....     | <b>Compravendita</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Registrazione</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
| Dal 26/10/2004 al<br>19/07/2011 | .....     | <b>Compravendita</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Registrazione</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
| Dal 19/07/2011 al<br>25/03/2013 | .....     | <b>Dichiarazione di successione in morte di Gatta Anna</b> |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Registrazione</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Presso</b>  | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
| Dal 23/03/2013                  | .....     | <b>Compravendita</b>                                       |             |                      |                    |
|                                 |           | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |           |  |             |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>             |           |  |             |                      |                    |

|                      |  | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|--------|------|-----------|------------|
|                      |  |        |      |           |            |
| <b>Registrazione</b> |  |        |      |           |            |
|                      |  | Presso | Data | Reg. N°   | Vol. N°    |
|                      |  |        |      |           |            |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 21/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 27/03/2013  
Reg. gen. .... - Reg. part. ....  
Quota: 1/1  
Importo: € 307.125,00  
A favore di BARCLAYS BANK  
Capitale: € 204.750,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 06/11/2023  
Reg. gen. .... - Reg. part. ....  
A favore di CHEBANCA SpA  
Contro .....

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, di cui le unità sono porzione, ricade in Zona B/2 - di completamento. La zona è soggetta al seguente regime vincolistico:

- Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d.Lgs 42/2004 - DM 12.12.1953 - confermato dall'art. 157 del d.Lgs. 42/2004;
- Vincolo Parco Regionale dei Castelli Romani, adottato con delibera consiglio direttivo n. 23 del 21.05.2009;
- Area interessata da zona sismica - OPCM n. 3274/2003 -

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Le unità immobiliari interessate dalla procedura sono porzioni di edificio ristrutturato, con interventi di demolizione e ricostruzione, con concessione edilizia n. 88 del 07.11.2000 -rilasciata al sig. ...., amministratore unico soc. il Ponte SrL, e successiva voltura prot. n° 12795 del 25.06.2003 alla sig.ra ....., amministratore unico soc. .... S.r.l. Gli atti autorizzativi prevedevano: al piano secondo seminterrato la realizzazione di due unità immobiliari a destinazione commerciale, rispettivamente composte da un vano commerciale, un retro negozio



con annesso bagno e un locale deposito, e al piano primo seminterrato la realizzazione di un locale rimessa composto da tre box.

- In sede di esecuzione delle opere, precisamente in data data 24.11.2003 prot. 24147, i lavori di ristrutturazione dell'edificio hanno subito, da parte del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Rocca di Papa, un provvedimento di sospensione a seguito di accertate difformità realizzative di carattere sostanziale, poste in essere in difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche

- In data 16.12.2003, prot. 025897 la sig.ra ....., A.U. della soc. .... Costruzioni srl, ha presentato una domanda di sanatoria D.L. 296/2003, convertito L 326/2003, riguardante le difformità accertate e precisamente:

\* realizzazione di n. 5 ambienti destinati a residenza: 2 ubicati al piano primo seminterrato e 3 ubicati al piano secondo seminterrato.

\* realizzazione di una autorimessa pertinenziale al piano secondo seminterrato.

\* variazione prospetti -

Consistenza degli abusi mq 62 - Tipologia 1 e 6 Tabella All. 1. Zona soggetta a vincolo paesaggistico e ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Regionale dei Castelli Romani.

La domanda di sanatoria non è stata ancora presa in esame dall' U.T.C. comunale.

. In particolare per le unità in oggetto le difformità riguardano:

Appartamento: ampliamento relativo alla realizzazione della camera ubicata in posizione retrostante l'angolo cottura, cambio di destinazione d'uso ad abitazione, modifica dei prospetti.

Garage: divisione di un unico locale garage con tre posti auto in tre singoli locali autonomi e conseguente modifica dei prospetti

#### **Definibilità sanatoria**

Come sopra riportato, la richiesta di sanatoria D.L. 269/2003, convertito L. 326/2003, presentata dalla Soc. .... Costruzioni Srl, riguarda principalmente categorie di opere comprese nella tipologia di abuso n. 1 della tabella All.1 e precisamente: "opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" La tipologia di abuso 6 indicata nella domanda riguarda la variazione dei prospetti.

In base al combinato disposto dell'art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 32, comma 27, lettera d), del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326; all'art. 3 lettera b della L.R. 8/11/2004 n. 12, l'abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo di inedificabilità, sia esso di natura relativa o assoluta non può essere condonato quando ricorrono, contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) imposizione del vincolo di inedificabilità, relativa o assoluta, avvenuta prima della esecuzione delle opere;
- b) realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio;
- c) non conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Nelle zone sottoposte a vincolo paesistico è consentita la sanatoria dei soli abusi tipologia 4-5-6 della tabella All.1, con assoluta esclusione delle tipologie di abuso 1-2-3 della stessa tabella.

Di conseguenza, le opere abusive tipologia "1", interessate dalla richiesta L.326/2003 presentata dalla Soc. BE.MA. Costruzioni Srl non possono essere sanate in quanto non ricadenti nelle previsioni di sanabilità L. 326/2003 e L.R. L.R. 8/11/2004 n. 12.

Pertanto le difformità dell'appartamento non possono essere sanate. Le difformità del locale garage, a parere dello scrivente, potrebbero trovare sanatoria previo ottenimento dei N.O. di competenza degli Enti preposti.

^^^^

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

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

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### STIMA

Come riportato nel paragrafo "regolarità edilizia" l'appartamento risulta realizzato in completa difformità del titolo edilizio e la richiesta sanatoria L. 326/2003 non è definibile, per cui al momento l'ampliamento dell'immobile e il cambio di destinazione d'uso ad abitazione non possono trovare sanatoria. Trattandosi, quindi, di immobile non sanabile, si procede, in conformità anche delle indicazioni del G.E. in sede di udienza del 09.05.2024, alla determinazione del valore del bene pignorato attraverso il metodo "Valore d'uso".

In questo caso l'acquirente del bene pignorato acquista la possibilità di utilizzare l'immobile fino al momento di adozione, da parte del Comune di provvedimenti di ripristino, demolizione e/o acquisizione, o fino al termine della sua funzionalità. Si tratta di un metodo di stima basato su ipotesi aleatorie che non garantiscono all'acquirente per quale effettivo arco temporale possa beneficiare effettivamente dell'uso dell'immobile.

In quest'ottica si ipotizza una stima per un valore d'uso per un periodo di anni 25, determinato capitalizzando, ad un opportuno saggio, i redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venticinque anni. Quanto sopra con l'adozione della seguente formula:

$$Af = a (q^n - 1) / r$$

Dove:

**Af = Valore finale del bene**

**a = reddito netto annuo**

**q = montante unitario**

**n = annualità**

**r = saggio di capitalizzazione**

^^^^

### **Determinazione reddito netto annuo**

Canone di locazione mensile = Superficie lorda x valore locazione €/mq

mq 77,40 x 8,00 = 619,20 in c.t. 619,00

Canone annuo 619,00 x 12 = 7.428,00

Reddito netto 7.428,00 - 30% (spese annue) = 7.428,00 - 2.228,40 = 5.199,60 in c.t. 5.199,00

### **Determinazione valore d'uso appartamento**

$$Af = 5.199,00 (1,02^{25} - 1) / 0,03 = 111.015,98$$

Detrazioni

- per inapplicabilità della garanzia per vizi, per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti = 5% del valore di stima = 111.015,98 - 5% = 111.015,98 - 5.550,80 = 105.465,19

In cifra tonda euro 105.400,00

## **Determinazione valore garage**

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

- a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali. Tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, considerando un normale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.
- b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, rilevati dalle primarie agenzie immobiliari, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione e del grado di commercializzazione. Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili, in sintonia con le norme innanzi descritte, viene considerata l'intera superficie lorda.

In relazione alla tipologia costruttiva degli immobili, la stima viene effettuata a valore di mercato dell'unità immobiliare, con l'adozione dei seguenti valori.

Locazione: €/mq 4,00

Vendita €/mq. 900,00

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

#### **LOTTO 1**

##### **1° METODO**

Affitto mese = mq 27,00 x 4,00 = € 108,00 in c.t. 100,00

Affitto annuo = 100,00 x 12 = € 1.200 - Spese annue presunte 30%

Saggio di capitalizzazione del reddito lordo = 3,00 %

•Determinazione valore

Reddito lordo = 1.200,00 - spese annue 30 % =

Reddito netto 1.200,00 - 360,00 = 840,00

Valore = € 840,00 : 0,03 = € 28.000,00

^^^^

##### **2° METODO**

•Superficie totale lorda vendibile = mq. 27,00

•Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 800,00

• VALORE = 27,00 x €/mq 900,00 = € 24.300,00

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

€ 28.000,00 + 24.300,00) : 2 = € 26.150,00

Detrazioni:

- Per costi e oneri regolarizzazione difformità esterne, per inapplicabilità della garanzia per vizi per mancanza delle dichiarazioni di conformità degli impianti = 15 % del valore di stima = 26.150,00 - 15% = 26.150,00 - 3.922,50 = 22.227,50

In cifra tonda euro 22.200,00

^^^^^

### **VALORE COMPLESSIVO PORZIONI IMMOBILIARI**

#### **E PREZZO A BASE D'ASTA**

**Euro 105.400,00 + 22.200,00 = 127.600,00**

**(centoventiseimilaseicento/00)**

^^^

Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.

**La vendita riguarda, tra l'altro, un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile.** Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

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 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Casadonte Michele

ALLEGATI:

- 01) VERBALE DI ACCESSO: verbale sopralluogo congiunto
- 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: estratto di mappa – elaborato planimetrico – planimetrie – visure
- 03) DOCUMENTAZIONE COMUNALE: Progetto: concessione edilizia, planimetrie, ordinanza sospensione lavori- Sanatoria Dl. 269/03 -L. 326/2003: domanda, planimetrie e relazione
- 04) PLANIMETRIA STATO ATTUALE: planimetria abitazione
- 05) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 06) TITOLO DI PROPRIETA'

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

Insieme immobiliare ubicato in territorio del Comune di Rocca di Papa, Via Borgo Valle Vergine n. 70/71, costituito da:

- Abitazione piano secondo seminterrato, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e cortile di pertinenza. In catasto al foglio 10 particella 1064 sub 14 e 15 graffati tra loro, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 68,00, rendita € 424,79. Confinante con : Via Borgo Valle Vergine, abitazione sub 16, cortile sub 13, salvo altri.

- locale box piano primo seminterrato, in catasto al foglio 10 particella 1064 sub 12. In catasto al foglio 10, particella 1064 sub 12, cat. C/6, cl. 4, mq 27,00, rendita € 73,50. Confinante con Via Borgo Valle Vergine (tratto interno), garage sub 11, abitazioni sub 5 e 6, salvo altri.

L'abitazione è stata edificata in totale difformità del titolo edilizio ed è al momento non sanabile.

Il locale garage è stato edificato in parziale difformità del titolo edilizio e, a parere dello scrivente, può ottenere sanabilità.

Le porzioni immobiliari sono occupate dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare

#### **VALORE COMPLESSIVO E PREZZO A BASE D'ASTA**

**Euro 127.600,00 (centoventiseimilaseicento/00)**

**Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.**

**La vendita riguarda, tra l'altro, un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 378/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b> |   |                   |          |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Rocca di Papa (RM) - Via Borgo delle Vergini 70/71  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1064,<br>Sub. 14, Categoria A7, Graffato 15 -<br>Garage Fg. 10, Part. 1064, Sub. 12, Categoria C6  | <b>Superficie</b> | 90,90 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | stato di conservazione e manutenzione discreto  |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>             | <p>Insieme immobiliare ubicato in territorio del Comune di Rocca di Papa, Via Borgo Valle Vergine n. 70/71, costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abitazione piano secondo seminterrato, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e cortile di pertinenza. In catasto al foglio 10 particella 1064 sub 14 e 15 graffati tra loro, cat. A/7, cl. 3, vani 3,5, sup. catastale mq 68,00, rendita € 424,79. Confinante con : Via Borgo Valle Vergine, abitazione sub 16, cortile sub 13, salvo altri.</li><li>- locale box piano primo seminterrato, in catasto al foglio 10 particella 1064 sub 12. In catasto al foglio 10, particella 1064 sub 12, cat. C/6, cl. 4, mq 27,00, rendita € 73,50. Confinante con Via Borgo Valle Vergine (tratto interno), garage sub 11, abitazioni sub 5 e 6, salvo altri.</li></ul> <p>L'abitazione è stata edificata in totale difformità del titolo edilizio ed è al momento non sanabile.<br/>Il locale garage è stato edificato in parziale difformità del titolo edilizio e, a parere dello scrivente, può ottenere sanabilità.<br/>Le porzioni immobiliari sono occupate dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare</p> <p style="text-align: center;"><b>VALORE COMPLESSIVO E PREZZO A BASE D'ASTA<br/>Euro 127.600,00 (centoventiseimilaseicento/00)</b></p> <p><b>Trattasi di vendita in asta giudiziaria. Vendita effettuata a corpo e non a misura.<br/>La vendita riguarda, tra l'altro, un appartamento edificato in totale difformità del titolo edilizio, non sanabile. Pertanto, l'acquirente, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.</b></p> |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | N.D.  |                   |          |