Quindi, arrotondando, il prezzo di mercato seguendo il METODO SINTETICO è di € 40.000,00

La MEDIA delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

56.000 + 40.000 = 96.000 / 2 = € 48.000,00

*Detrazioni*

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per messa a norma degli impianti, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 15% del Valore di Stima = € 7.200

(-) Per lo stato interno dell'immobile considerato da rifinire = € 13.800

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 27.000,00 (Euro Ventisettemila/00).

VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 27.000 / 3 = € 9.000 + 1/6 della nuda proprietà pari a € 20.250/6 = € 9.000 + 3.375

**VALORE TOTALE DELLA 1/3 della piena proprietà e 1/6 della nuda proprietà = € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00)**

*Calcolo della Nuda Proprietà: Età dell'usufruttuario 79 anni, Tasso di interesse legale 0,50 %; Coefficiente moltiplicatore 50 = Valore dell'usufrutto € 6.750 e della NP € 20.250*

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

*Quesito 13:* I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

*Quesito 14:* Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

*Quesito 15:* Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

*Quesito 16:* Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

*Quesito 17:* La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

*Quesito 18:* Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 3.1), Visura Catastale (allegato 3.2), Planimetria Catastale (allegato 3.3), Elaborato Planimetrico (allegato 3.4),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto di Mappa (allegato 3.5), Licenza Edilizia (allegato 3.7), Visura Ipocatastale (allegato 7), Relazione della documentazione Ipocatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

*Quesito 19:* Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'stanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

*Quesito 20:* La descrizione del bene contenente 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

*Quesito 21:* Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

**LOTTO 4** corrispondente all'Immobile 4

***Verificando,*** *prima di ogni altra attività, 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 di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e segnalato immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponendo sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisendo perché non depositata, relazione del Sig. Mauro TACCARI, esercitante l'attività professionale di esperto visurista disciplinata dalla legge n. 4 del 14.1.2013 con domicilio a Roma in Via F. Verdinois n. 6 telefono 06/4062613 CCIAA 76810 N. Tribunale di Roma 4833/89, indispensabili per la corretta identificazione del bene,*

***Risulta,*** *che riguardo l'*immobile sito nel Comune di Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10, locale censito al N.C.E.U. al Foglio MU, particella 202 sub 1 cat C/2 mq 34, in data 29 luglio 1989 con atto del Notaio Massimo Manara rep 34307 trascritto in data 4 agosto 1989 al n. 21.810 di formalità il signor [redacted] unitamente ad altri ha venduto ai signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] l'immobile sito in Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10 locale al piano seminterrato censito al N.C.E.U. al Foglio MU Particella 201 sub 1 (allegato 11: Nota di trascrizione) e che la particella catastale è stata indicata come 201 DIVERSAMENTE da quanto indicato come 202 sia nelle provenienze che nelle formalità pregiudizievoli riguardanti al signor [redacted] e dalla visura ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 e dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari del Notaio Gianluca Napoleone del 29 aprile 2014 nonché dall'esame della documentazione ipocatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti del 18 febbraio 2015 **si conferma che la predetta formalità di vendita, oltre ad essere stata trascritta con il numero di particella diverso non risulta essere caricata al nominativo del signor** [redacted] di conseguenza, passati più di 20 anni in possesso estraneo al Sig [redacted] lo scrivente CTU, non ha potuto completare il sopralluogo e quindi la perizia di questo immobile. **Alla relazione sono allegati:** Relazione del Visurista Sig Mauro Taccari, Nota di Trascrizione, Visura Ipotecaria (allegato 4.1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**LOTTO 5** corrispondente all'Immobile 5

*Quesito N. 2*

**L'immobile espropriato, costituito da un Terreno, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) località Bastolucci. L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137, Consistenza 2.480 mq e Rendita Dominicale € 10,25 Rendita Agraria € 13,45 qualità seminativo alberato Classe 2.**

L'immobile espropriato è ubicato nella zona boschiva della periferia del Comune di Rocca Priora (Rm), tra il centro del paese ed i Pratoni del Vivaro facente parte del Parco dei Castelli Romani.

L'immobile espropriato è costituito da un Terreno di mq 2.480 adibito a bosco. All'immobile si accede attraverso altri terreni delle stesse caratteristiche.

L'immobile *espropriato è pervenuto al debitore per 1/5 in forza della denuncia di successione trascritta al n. 24.197 di formalità in data 7 novembre 1988. I Comproprietari, oltre all'esecutato, sono i seguenti Sig.ri, tutti nati nel Comune di Rocca Priora:* [redacted].

*Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile, planimetria catastale, estratto di mappa e dell'atto di provenienza dei debitori.*

*Quesito N. 3:* La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

*Quesito N. 4*

L'immobile risulta accatastato regolarmente e precisamente si tratta di un Terreno ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137, Consistenza 2.480 mq e Rendita Dominicale € 10,25 Rendita Agraria € 13,45.

*Quesito N. 5*

E' stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Rocca Priora, in quanto il bene pignorato è un terreno, il 23/04/2015 al n. 40/A. L'immobile si trova nella zona V3 – Zona Boschiva.

*Quesito 6:* Trattasi di un Terreno.

*Quesito 7:* E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Quesito 8:* L'immobile è interamente pignorato per quota pari ad 1/5 della piena proprietà.

*Quesito 9:* In sede di accesso l'immobile è risultato libero.

*Quesito 10:* Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

*Quesito 11:* Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

*Quesito 12*

La stima viene eseguita con l'adozione del Metodo Sintetico.

Mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 8,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

[redacted]

Sc= 2.480 mq; P = € 8,00 considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" di 8 €/mq. Sc x P = 2.480 mq x 8 €/mq = € 19.840,00

*Detrazioni*

(-) Per la non applicabilità della garanzia per vizi, per l'incertezza sui tempi di rilascio dell'immobile, per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 20 % del Valore di Stima = € 4.000,00

Valore del Cespite = € 19.840 - € 4.000 = € 15.840 arrotondando = € 16.000

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 16.000,00 (Euro Sedicimila/00).

**VALORE TOTALE DELLA 1/5 parte del cespite espropriato= € 3.200,00 (Euro Tremiladuecento/00)**

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

*Quesito 13:* I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

*Quesito 14:* Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

*Quesito 15:* Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da [redacted] e/o del [redacted]

*Quesito* [redacted] provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

*Quesito 17:* La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

*Quesito 18:* Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 5.1), Visura Catastale (allegato 5.2), Estratto di Mappa (allegato 5.3), Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5.4), Visura Ipocatastale (allegato 7), Relazione della documentazione Ipocatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone (allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

*Quesito 19:* Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'stanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

*Quesito 20:* La descrizione del bene contenente 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

*Quesito 21:* Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

**LOTTO 6** corrispondente all'Immobile 6

*Quesito N. 2*

**L'immobile espropriato, costituito da un Terreno, è ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) . L'immobile è riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610 (già 76/e), qualità seminativo classe 3 di superficie 375 mq reddito dominicale € 0,87 e reddito agrario € 0,68 intestato al catasto al Sig**[redacted]

L'immobile espropriato è ubicato nella zona centrale della cittadina di Rocca Priora (Rm), facente parte dei Castelli Romani ed è costituito da un Terreno di mq 375 adibito a giardino. All'immobile si accede mediante rampa carrabile attraverso un altro immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile *espropriato è pervenuto al debitore per 1/5 in forza della denuncia di successione trascritta al n. 24.197 di formalità in data 7 novembre 1988. I Comproprietari, oltre all'esecutato, sono i seguenti Sig.ri, tutti nati nel Comune di Rocca Priora:* [redacted] *nato* [redacted] *e* [redacted]

*Lo scrivente CTU ha provveduto alla richiesta ed estrazione della visura storica per immobile, planimetria catastale, estratto di mappa e dell'atto di provenienza dei debitori.*

*Queito N. 3:* La descrizione del bene nell'atto di pignoramento, in sostanza è conforme a quella rilevata dallo scrivente. I dati indicati nel pignoramento identificano univocamente l'immobile.

*Quesito N. 4*

L'immobile risulta accatastato regolarmente, con necessità di aggiornamento degli intestatari e precisamente si tratta di un Terreno ubicato nel Comune di Rocca Priora (Rm) con accesso mediante Via Lazio, adiacente il Cimitero di Rocca Priora, riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610, Consistenza 375 mq, confinante con terreno censito al F 2 Particella 76 di superficie 2.260 mq.

*Quesito N. 5*

Rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 40/2015 del Comune di Rocca Priora in quanto il bene pignorato è un terreno che si trova in Zona s1: Attrezzature di Servizio Pubblico.

*Quesito 6:* Trattasi di un Terreno

*Quesito 7:* E' stato deciso a priori che la vendita può essere in Lotti separati.

*Quesito 8:* L'immobile è interamente pignorato per quota pari ad 1/5 della piena proprietà.

*Quesito 9:* In sede di accesso l'immobile è risultato libero.

*Quesito 10:* Fattispecie non riguardante l'immobile pignorato.

*Quesito 11:* Per quanto è stato possibile accertare, per l'immobile espropriato non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità.

*Quesito 12*

La stima viene eseguita con l'adozione del Metodo Sintetico.

Mediante la determinazione del prezzo "più probabile" del valore di mercato in base alle quotazioni di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e , comparazione di immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi anni attraverso indagini presso agenzie immobiliari della zona, consulenti finanziari ed informazioni in loco.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ritiene di poter formulare quale **prezzo unitario medio (P)** il valore pari a Euro 30,00 al mq per cui si ricava il prezzo a **base d'asta (V)** moltiplicando la **Superficie complessiva (Sc)** dell'immobile per il prezzo unitario.

Sc= 375 mq; P= € 30,00

Quindi considerando la categoria dell'immobile, la sua posizione ed altri parametri di ricerca di prezzi come sopra specificato si è ritenuto il "più probabile prezzo di mercato" € 11.250,00

*Detrazioni*

(-) Per la difficoltà di acceso all'immobile 20% = € 2.250,00

(-) Per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07), quindi 10% del Valore di Stima = € 1.125,00

Valore del cespite espropriato = 11.250 – 2.250 – 1.125 = € 7.875,00 arrotondando = € 8.000,00

VALORE TOTALE CESPITE ESPROPRIATO € 8.000,00 (Euro Ottomila/00).

**VALORE TOTALE DELLA 1/5 parte del cespite = € 1.600,00 (Euro Milleseicento/00)**

Vendita non soggetta a IVA effettuata a corpo e non a misura.

*Quesito 13:* I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

*Quesito 14:* Il CTU provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti ed ai debitori, entro 45 giorni antecedenti alla data di udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

*Quesito 15:* Il CTU interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita ai fini di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazioni da parte del creditore procedente e/o del debitore.

*Quesito 16:* Il CTU provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, su supporto informatico

*Quesito 17:* La richiesta documentazione fotografica è allegata al supporto informatico.

*Quesito 18:* Alla relazione sono allegati: Rilievo fotografico (allegato 6.1), Visura Catastale (allegato 6.2), Estratto di Mappa (allegato 6.3), Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 6.4), Visura Ipocatastale (allegato 7), Relazione della documentazione Ipocatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8), Relazione Notaio Napoleone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(allegato 9), Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10), Verbale di Giuramento (allegato 11), Copie ricevute a/r (allegato 12), Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13).

*Quesito 19:* Si sono verificati ostacoli iniziali all'accesso. E' stata presentata al giudice l'stanza di accesso forzato e successivamente, senza necessità di interpellare le forze dell'ordine, l'esecutato ha provveduto a far effettuare il sopralluogo degli immobili in oggetto.

*Quesito 20:* La descrizione del bene contenente 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 sono allegati su foglio a parte ed in triplice copia alla presente, nell'allegato N.

*Quesito 21:* Il fascicolo è stato ricevuto attraverso il programma del Tribunale di Velletri in formato elettronico.

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto l'esperto così conclude:

Gli immobili sono oggetto del procedimento di **esecuzione immobiliare 193/2014**

Promosso da **Banca Popolare di Bergamo SpA**

Contro [redacted]

**Che dovranno essere venduti in n. 6 Loti distinti e separati:**

**LOTTO n. 1:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 6 e trattasi di piena proprietà dell'appartamento sito al piano primo di mq 130 e composto da ingresso, salone, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, balcone e terrazzo (altezza 2,95 mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Sub 4, categoria A/2 classe 3, Consistenza 7 vani e Rendita Catastale € 759,19 intestato a [redacted]. **VALORE STIMATO € 184.000,00 (Euro Centottantaquattromila/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

**LOTTO n. 2:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8 e trattasi della 1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà del Locale sito al piano terra di mq 90 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito (altezza 3,00mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 2, categoria C/2, Piano Terra, classe 6, consistenza catastale mq 90 e R.C. Euro 292,83 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota1/3. **VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte della nuda proprietà € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

**LOTTO n. 3:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) Via Canepine n. 8 e trattasi della 1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà del Locale sito al piano terra di mq 35 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

composto da unico vano adibito ad uso autorimessa (altezza 2,80 mt). Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 3, categoria C/6, Piano Terra, classe 5, consistenza catastale mq 35 e R.C. Euro 157,263 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota1/3. **VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte della nuda proprietà € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

**LOTTO n. 4:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Rm) Vicolo Olivo n. 10, locale censito al N.C.E.U. al Foglio MU, particella 202 sub 1 cat C/2 mq 34. **Non è stato possibile realizzare il sopralluogo** in virtù che in data 29 luglio 1989 con atto del Notaio Massimo Manara rep 34307 trascritto in data 4 agosto 1989 al n. 21.810 di formalità il signor [redacted] unitamente ad altri ha venduto l'immobile in oggetto e la particella catastale è stata indicata come 201 DIVERSAMENTE da quanto indicato come 202 sia nelle provenienze che nelle formalità pregiudizievoli e dalla visura ipotecaria. Si conferma che la predetta formalità di vendita, oltre ad essere stata trascritta con il numero di particella diverso non risulta essere caricata al nominativo del signor [redacted].

**LOTTO n. 5:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) località Colle Sbricolo – Colle Bartolucci e trattasi di 1/5 della piena proprietà di un Terreno. Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 14 Particella 137 superficie mq 2.480 Reddito Dominicale € 10,25 e Reddito Agrario € 13,45. **VALORE STIMATO TOTALE DELLA QUINTA PARTE DEL CESPITE € 3.200,00 (Euro Tremiladuecento/00).** Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

**LOTTO n. 6:** Sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) zona centrale e trattasi di 1/5 della piena proprietà di un Terreno. Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCT al Foglio 2 Particella 610 con Reddito Dominicale € 0,87 e Reddito Agrario € 0,68 di superficie totale 375 mq. **VALORE TOTALE STIMATO DELLA QUINTA PARTE DEL CESPITE € 1.200,00 (Euro Milleduecento/00)**. Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura

**Allegati**

- Rilievo fotografico (allegato 1.1), (allegato 2.1), (allegato 3.1), (allegato 5.1), (allegato 6.1)
- Visura Catastale (allegato 1.2), (allegato 2.2), (allegato 3.2), (allegato 5.2), (allegato 6.2)
- Planimetria Catastale agg con modica delle difformità interne (allegato 1.3)
- Planimetria Catastale (allegato 2.3), (allegato 3.3)
- Elaborato Planimetrico (allegato 1.4), (allegato 2.4), (allegato 3.4)
- Estratto di Mappa (allegato 1.5), (allegato 2.5), (allegato 3.5), (allegato 5.5), (allegato 6.5)
- Atto di provenienza al debitore (all 1.6)
- Nota di Trascrizione e Relazione Visurista Mauro Taccari (Allegato 4.6)
- Licenza Edilizia (allegato 1.7)
- Domanda di Sanatoria (allegato 1.8) - All. 1-9: A.P.E.
- Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 5.4), (allegato 6.4)
- Visura Ipocatastale (allegato 7)
- Relazione della documentazione Ipocatastale dell'Avv Alessandra Ciccotti (allegato 8)
- Certificato Notarile Notaio Napoleone (allegato 9)
- Verbale di Sopralluogo a tutti gli immobili (allegato 10)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia DDG 21/07/2009

- Verbale di Giuramento (allegato 11)
- Copie ricevute a/r (allegato 12)
- Riepilogo per il bando d'asta con la descrizione dei beni (allegato 13)

**Svolgimento dell'incarico**

Il sottoscritto C.T.U. ha dato corso delle operazioni peritali come segue:

* Il giorno 01 aprile 2015 ha prestato giuramento C.T.U. presso il Tribunale di Velletri
* Il giorno 09 aprile 2015 ha ritirato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto, le visure storiche catastale, gli elaborati grafici e la mappa urbana di tutti gli immobili pignorati.
* il giorno 13 aprile 2015 ha inviato telegramma all'esecutato per fissare appuntamento per il sopralluogo presso gli immobili in oggetto.
* Il giorno 14 aprile 2015 presenta al Comune di Rocca Priora la richiesta di rilascio di due certificati di destinazione urbanistica dei terreni e la richiesta di accesso agli atti
* Il giorno 23 aprile si presenta davanti alla sua residenza senza essere risposto.

Il giorno 23 aprile 2015 effettua il sopralluogo insieme ad un tecnico del luogo identificando correttamente due dei sei immobile trattandosi di terreni.

* Il giorno 27 aprile 2015 è stata presentata all'giudice dell'esecuzione l'istanza di accesso forzato.
* Il giorno 5 maggio 2015 ritira dal comune di Rocca Priora due certificati di destinazione urbanistica e effettua l'accesso agli atti.
* Il giorno 12 maggio 2015 riceve da parte del giudice l'istanza sottoscritta di accesso forzato agli immobili.
* Il giorno 13 maggio 2015 di effettua il sopralluogo dell'immobile sito a Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. 6 e 8, trattandosi degli immobile oggetto di pignoramento.
* Il giorno 13 maggio 2015 riceve l'atto di provenienza del Notaio di Roma Soccorsi Aliforni.
* Il giorno 25 maggio 2015 riceve l'accertamento di proprietà dei diritti di 1/5 sull'immobile in Rocca Priora Vicolo Olivo n. 10 locale magazzino al Foglio MU Particella 202 Sub 1 da parte del Visurista Mauro Taccari
* Il giorno 30 luglio 2015 ha incaricato all'arch Maria Gabriela Nebel Michelena l'aggiornamento catastale della planimetria a seguito delle difformità riscontrate nell'immobile sito a Rocca Priora (Rm) Via Canepine n. 6 interno n. 1 piano primo che viene protocollato al n. 175061 il 01 settembre 2015 come diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.
* Il giorno 3 settembre 2015 viene rilasciata da parte dell'Ufficio Catasto la nuova planimetria catastale e visura catastale aggiornata.
* Il giorno 14 settembre 2015 si invia ala parte esecutata e attraverso l'avvocato Vittoria Paolini della parte creditrice la copia della perizia completa.
* Il giorno 15 settembre 2015 si procede con l'invio telematico della perizia.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015
José David HABOBA RUIZ
architetto e consulente immobiliare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Lotto 2

**Riepilogo per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento**

Immobile 2

L'immobile espropriato è costituito dalla **1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà di un Locale posto al piano terra di mq 90 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito (altezza 3,00mt)** sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) **Via Canepine n. 8.**

**Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 2, categoria C/2, Piano Terra, classe 6, consistenza catastale mq 90 e R.C. Euro 292,83 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota 1/3.**

L'atto di Pignoramento è trascritto in conservatoria il 24 aprile 2014 al numero di registro generale 21.613 e registro particolare 12.061 promosso per Banca Popolare di Bergamo SpA rappresentata e difesa dall'Avv. Vittoria Paolini..
Nella Relazione Preliminare sono riportate altre Iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riguardanti la procedura in esame:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina iscritta in data 26/07/2010 con formalità 11.258 riguardante i suddetti immobili nominati al punto 1), 2), 3)

- Ipoteca legale iscritta il 9/12/2005 al n. 24.151/81.542 per Intervento con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse da parte di Equitapia Sud SpA

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Certificato Notarile (allegato alla presente perizia al n.9), sottoscritto il 29 aprile 2014 dal Notaio attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma2°, c.p.c.
L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con atto di divisione tra lo stesso debitore ed il Sig[redacted] del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo repertorio n. 100.866 raccolta n. 22.792 del 20 novembre 1998 trascritto in data 12 dicembre 1998 al n. 25.182/39.053 di formalità.

**VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte dell'usufrutto € 38.500,00 (Euro Trentottomilacinquecento/00).**
Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015
Jose David HABOBA RUIZ
architetto e consulente immobiliare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Lotto 3

**Riepilogo per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento**

Immobile 3

L'immobile espropriato è costituito dalla **1/3 parte della piena proprietà e la 1/6 parte della nuda proprietà di un Locale posto al piano terra di mq 35 e composto da unico vano adibito ad uso cantina/deposito** sito nel Comune di Rocca Priora (Roma) **Via Canepine n. 8.**

**Il tutto riportato negli atti informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Roma NCEU – Comune censuario Rocca Priora – al Foglio 8 Particella 557 Subalterno 3, categoria C/6, Piano Terra, classe 5, consistenza catastale mq 35 e R.C. Euro 157,263 intestato a [redacted] in quota metà e [redacted] in quota metà più usufrutto per quota1/3.**

L'atto di Pignoramento è trascritto in conservatoria il 24 aprile 2014 al numero di registro generale 21.613 e registro particolare 12.061 promosso per Banca Popolare di Bergamo SpA rappresentata e difesa dall'Avv Vittoria Paolini.
Nella Relazione Preliminare sono riportate altre Iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle riguardanti la procedura in esame:

- Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo di Palestrina iscritta in data 26/07/2010 con formalità 11.258 riguardante i suddetti immobili nominati al punto 1), 2), 3)

- Ipoteca legale iscritta il 9/12/2005 al n. 24.151/81.542 per Intervento con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse da parte di Equitapia Sud SpA

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., è costituita da Certificato Notarile (allegato alla presente perizia al n.9), sottoscritto il 29 aprile 2014 dal Notaio attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ai sensi dell'art 567 comma2°, c.p.c.
L'immobile espropriato è pervenuto al debitore con atto di divisione tra lo stesso debitore ed il Sig [redacted] del Notaio Soccorsi Aliforni Paolo repertorio n. 100.866 raccolta n. 22.792 del 20 novembre 1998 trascritto in data 12 dicembre 1998 al n. 25.182/39.053 di formalità. [redacted]

**VALORE STIMATO della quota pari alla terza parte del cespite + la sesta parte dell'usufrutto € 12.400,00 (Euro Dodicimilaquattrocento/00).**
Vendita non soggetta a IVA a corpo e non a misura.

Genzano di Roma, 14 settembre 2015
Jose David HABOBA RUIZ
architetto e consulente immobiliare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009