

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	9
Stato di occupazione.....	9

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.442,50	17



All'udienza del 23/05/2024, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani.andrea@gmail.com, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Abitazione attualmente sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva. Immobile interessato da consistenti opere abusive non sanabili, per le quali si rimanda al paragrafo specifico della regolarità edilizia.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Trattasi di terreno di fatto utilizzato come corte esclusiva e giardino dell'abitazione anch'essa pignorata (Bene 1). Immobile sul quale risultano essere stati edificati manufatti abusivi non sanabili.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Nel fascicolo telematico è presente: l'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione. E' altresì presente la certificazione notarile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Nel fascicolo telematico è presente: l'atto di pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione. E' altresì presente la certificazione notarile.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

L'immobile in oggetto confina con particella 18, 391, con particella 20 (anch'essa pignorata e descritta nel presente elaborato alla voce "bene 2"), con via Colli del Vivaro, salvo altri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particella 415, 391, con particella 19 (anch'essa pignorata e descritta nel presente elaborato alla voce "bene 1"), con via Colli del Vivaro, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	33,00 mq	36,50 mq	1	36,50 mq	0,00 m	1°
Giardino - corte esclusiva	1645,00 mq	1680,00 mq	0,02	33,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				102,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,50 mq		

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile delle sole porzioni in precedenza legittimate con titolo, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione. La superficie del giardino o corte è stata stimata sulla base della consistenza catastale al netto della superficie edificata legittimamente, al fine di determinare un valore economico da attribuire al bene; e pertanto, non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno- giardino	844,00 mq	844,00 mq	0,02	17,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie del bene in oggetto è stata stimata sulla base della consistenza catastale, al fine di determinare il valore del bene; e pertanto non è da ritenersi reale, ma soltanto indicativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®
DATI CATASTALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	19	501		A4	4 [^]	5,5		284,05 €	T - 1°	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi per gli ampliamenti abusivi e per le difformità urbanistiche meglio descritte nello specifico paragrafo della regolarità edilizia. L'immobile risulta presente tra quelli individuati dall'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto, come fabbricati non dichiarati ai sensi della legge 78/2010, per i quali vi è in corso accertamento da parte dello stesso ufficio. Pertanto in tal caso l'accertamento va concluso con l'aggiornamento catastale degli ampliamenti e delle modifiche così come nello stato di fatto si trova. Per tale motivo il sottoscritto ha avanzato istanza di proroga al deposito del presente elaborato e contestuale autorizzazione da parte del G.E. a procedere all'aggiornamento anzi detto. Per ragioni di celerità il sottoscritto ha provveduto al deposito dell'elaborato senza l'aggiornamento catastale, con la riserva di presentare altro elaborato peritale integrativo e sostitutivo in caso di accoglimento della istanza di cui sopra. Si precisa infine che la toponomastica catastale risulta Via Liguria (denominazione locale all'interno del consorzio), anziché: Via Colli del Vivaro.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	20				Seminativo	2 [^]	844 mq	2,83 €	2,18 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta di fatto utilizzato come corte esclusiva del "bene 1" il quale è presente tra quelli individuati dall'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto, come fabbricati non dichiarati ai sensi della legge 78/2010, in corso accertamento da parte dello stesso ufficio. Pertanto a parere del sottoscritto l'immobile andrebbe ricompreso nell'aggiornamento catastale del bene 1. Per tale motivo il sottoscritto ha avanzato istanza di proroga al deposito del presente elaborato e contestuale autorizzazione da parte del G.E. a procedere all'aggiornamento anzi detto. Per ragioni di celerità il sottoscritto ha provveduto al deposito dell'elaborato senza effettuare l'aggiornamento catastale, con la riserva di presentare altro elaborato peritale integrativo e sostitutivo in caso di accoglimento della istanza di cui sopra.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

L'immobile nel suo stato di fatto attuale è in buono stato di manutenzione e conservazione. Tuttavia sono presenti consistenti tracce di fenomeni di umidità di risalita sulle pareti perimetrali del piano terra e fenomeni di condensa o infiltrazioni nei soffitti del piano primo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

L'immobile fa parte di un consorzio denominato "Colli del Vivaro" per i quali vi sono accessi, strade interne, viabilità, aree di manovra, impianti ecc, ecc, comuni agli altri proprietari degli immobili interni al consorzio stesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

L'immobile fa parte di un consorzio denominato "Colli del Vivaro" per i quali vi sono accessi, strade interne, viabilità, aree di manovra, impianti ecc, ecc, comuni agli altri proprietari degli immobili interni al consorzio stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Nel titolo di provenienza l'immobile non risulta essere gravato da usi civici, così come anche confermato da informazioni assunte presso gli uffici comunali. Nello stesso titolo non vi è indicata l'esistenza di servitù a carico e/o a favore dello stesso immobile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Nel titolo di provenienza l'immobile non risulta essere gravato da usi civici, così come anche confermato da informazioni assunte presso gli uffici comunali. Nello stesso titolo non vi è indicata l'esistenza di servitù a carico e/o a favore dello stesso immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Esposizione: Nord, Sud, Est, Ovest.

Altezza interna utile: 2,60 cm

Str. verticali: muratura

Solai: parte in lerizio e cemento e parte in legno.

Copertura: a tetto.

Manto di copertura: tegole.

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate.

Pavimentazione interna: monocottura e/o ceramica al PT e nei servizi; parquet al P1°.

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con doppio vetro, porte tamburate. persiane esterne.

Scala: in legno.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico, termico: sottotraccia, convettori ad aria calda con caldaia e/o stufa a pellet. Camino biomassa.

Terreno esclusivo: giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Nel corso dell'accesso gli esecutati presenti (***) dichiaravano di abitare l'immobile unitamente al proprio figlio (***) .

L'immobile

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Immobile utilizzato unitamente al bene 1 dagli esecutati occupanti il bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2006	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Floridi	15/11/2006	17478	11873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	16/11/2006	76246	45106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la continuità delle trascrizioni nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2006	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Floridi	15/11/2006	17478	11873
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	16/11/2006	76246	45106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per la continuità delle trascrizioni nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Oneri di cancellazione

Per l'esame in oggetto si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Il sottoscritto ha presentato richiesta di CDU, ed il relativo certificato non è stato ancora rilasciato dal Comune. Il sottoscritto per motivi di celerità riferisce di seguito la destinazione di PRG attualmente vigente, come da informazioni assunte ed indagini svolte presso gli uffici, con la riserva integrare il certificato al momento del rilascio da parte dell'ente e, di rettificare le eventuali incongruenze che si dovessero verificare.

Il lotto di terreno per cui è causa, ricade in zona V/2 (aree verdi di inedificabilità assoluta) come da controdeduzioni del Comune di Rocca di Papa, di cui alla Del. della R.L. n.1426 del 27/04/1976; la quale trasformava tutte le precedenti zone C5 di espansione in zone V2 appunto.

La zona risulta essere inoltre sottoposta ai seguenti vincoli: archeologico, idrogeologico, paesaggistico, sismico e, ricadente nell'area protetta del Parco dei Castelli Romani.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

Il sottoscritto ha presentato richiesta di CDU, ed il relativo certificato non è stato ancora rilasciato dal Comune. Il sottoscritto per motivi di celerità riferisce di seguito la destinazione di PRG attualmente vigente, come da informazioni assunte ed indagini svolte presso gli uffici, con la riserva integrare il certificato al momento del rilascio da parte dell'ente e, di rettificare le eventuali incongruenze che si dovessero verificare.

Il lotto di terreno per cui è causa, ricade in zona V/2 (aree verdi di inedificabilità assoluta) come da controdeduzioni del Comune di Rocca di Papa, di cui alla Del. della R.L. n.1426 del 27/04/1976; la quale trasformava tutte le precedenti zone C5 di espansione in zone V2 appunto.

La zona risulta essere inoltre sottoposta ai seguenti vincoli: archeologico, idrogeologico, paesaggistico, sismico e, ricadente nell'area protetta del Parco dei Castelli Romani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

Si premette che il sottoscritto ha avanzato richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune interessato; la quale istanza non è stata ancora evasa. Il sottoscritto ha potuto accertare presso lo stesso ufficio l'esistenza dei titoli urbanistici indicati nell'atto di provenienza, ma che sono archiviati presso il vecchio archivio decentrato del palazzo incendiato. Pertanto lo scrivente CTU per ragioni di celerità, riporta le seguenti informazioni sulla base delle copie dei titoli fornite dalla parte esecutata, con la riserva di integrare e/o rettificare il presente elaborato con le copie ufficiali che saranno fornite dall'ente.

L'immobile in oggetto è stato edificato con originaria Licenza Edilizia negli anni '70, composto dal solo piano terra con annessa soffitta. Successivamente per mezzo di opere abusive, la soffitta è stata trasformata in abitazione con accesso autonomo da scala esterna. Per tale ragione l'allora proprietario ha presentato domanda/e di condono edilizio, all'esistenza delle quali sono state rilasciate le Licenze Edilizie in sanatoria n. 351 del 05/03/2001 (per abitazione al piano 1°) e, n. 366 del 05/03/2001 (per abitazione al piano terra). Nell'atto di provenienza si legge che le L.E. di cui sopra sono state integrate da nota interpretativa del Comune di Rocca di Papa n. 4617 del 07/03/2001.

Rispetto ai titoli di cui sopra, l'immobile appare modificato abusivamente nella sua consistenza e distribuzione funzionale. Le 2 UIU di cui ai titoli urbanistici sopra citati, sono state fuse in una sola unica abitazione sviluppantesi ai piani terra e primo e, sono state allo stesso tempo ampliate fino a circa il doppio della loro volumetria e consistenza originaria. Sulla parte anteriore del piano terra, è stata realizzata inoltre una veranda chiusa parte a muratura e parte a vetri nel suo perimetro. Inoltre sull'area di corte esterna sono stati realizzati dei manufatti anch'essi abusivi, ad uso rimesse attrezzi, cucina, e wc.

le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47. Pertanto le stesse dovranno essere demolite a cura e spese dell'aggiudicatario ripristinando lo stato legittimato la dove sia possibile, rimanendo abusivo quando ciò non sia possibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T-1°

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

L'immobile è soggetto ai vincoli di cui al regolamento del consorzio del quale fa parte. Non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali pendenti a carico dell'immobile. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri eventualmente pendenti nei due anni antecedenti al decreto di Trasferimento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA COLLI DEL VIVARO N.1, PIANO T

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

L'immobile è soggetto ai vincoli di cui al regolamento del consorzio del quale fa parte. Non è stato possibile accertare la presenza di oneri condominiali pendenti a carico dell'immobile. Saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri eventualmente pendenti nei due anni antecedenti al decreto di Trasferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la natura e lo stato attuale dell'immobile si ritiene che la sua divisione sia economicamente non conveniente. Si ritiene pertanto procedere alla sua vendita in lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°
Abitazione attualmente sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva. Immobile interessato da consistenti opere abusive non sanabili, per le quali si rimanda al paragrafo specifico della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 19, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.250,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, che moltiplicata per il valore unitario di riferimento per la zona e per l'immobile, ci indicherà il più probabile valore dello stesso. Allo scopo di determinare il valore unitario di riferimento per le superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2024), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. A tale valore determinato saranno poi applicati i deprezzamenti a scomputo delle somme necessarie per il ripristino dello stato legittimato come da L.E. in sanatoria del condono edilizio L.47/85, con la demolizione delle opere abusive non sanabili. L'immobile è situato in zona extra urbana, immerso nel verde del parco dei castelli romani, all'interno di un complesso residenziale, dal quale si accede direttamente dalla S.P. 18/C Via pratoni del Vivaro; dista circa km 1 dalla S.P. 215 Via Anagnina e, circa km 7 dalla S.P. 217 Via dei Laghi.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T
Trattasi di terreno di fatto utilizzato come corte esclusiva e giardino dell'abitazione anch'essa pignorata (Bene 1). Immobile sul quale risultano essere stati edificati manufatti abusivi non sanabili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.100,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, che moltiplicata per il valore unitario di riferimento per la zona e per l'immobile, ci indicherà il più probabile valore dello stesso. Allo scopo di determinare il valore unitario di riferimento per le superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2024), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Il bene è stato valutato in funzione della sua natura nello stato di fatto, ossia quale corte di pertinenza del bene 1 del quale è facente parte. Esso è situato in zona extra urbana, immerso nel verde del parco dei castelli romani, all'interno di un complesso residenziale, dal quale si accede

direttamente dalla S.P. 18/C Via pratoni del Vivaro; dista circa km 1 dalla S.P. 215 Via Anagnina e, circa km 7 dalla S.P. 217 Via dei Laghi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°	102,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 133.250,00	100,00%	€ 133.250,00
Bene N° 2 - Terreno Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T	17,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 22.100,00	100,00%	€ 22.100,00
				Valore di stima:	€ 155.350,00

Valore di stima: € 155.350,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Ripristino dello stato in precedenza legittimato - demolizione delle opere abusive.	40,00	%

Valore finale di stima: € 85.442,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia quanto riportato nei paragrafi relativi ai dati catastali, alla regolarità edilizia e della normativa urbanistica.

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 04/12/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°
Abitazione attualmente sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva. Immobile interessato da consistenti opere abusive non sanabili, per le quali si rimanda al paragrafo specifico della regolarità edilizia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 19, Sub. 501, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha presentato richiesta di CDU, ed il relativo certificato non è stato ancora rilasciato dal Comune. Il sottoscritto per motivi di celerità riferisce di seguito la destinazione di PRG attualmente vigente, come da informazioni assunte ed indagini svolte presso gli uffici, con la riserva integrare il certificato al momento del rilascio da parte dell'ente e, di rettificare le eventuali incongruenze che si dovessero verificare. Il lotto di terreno per cui è causa, ricade in zona V/2 (aree verdi di inedificabilità assoluta) come da controdeduzioni del Comune di Rocca di Papa, di cui alla Del. della R.L. n.1426 del 27/04/1976; la quale trasformava tutte le precedenti zone C5 di espansione in zone V2 appunto. La zona risulta essere inoltre sottoposta ai seguenti vincoli: archeologico, idrogeologico, paesaggistico, sismico e, ricadente nell'area protetta del Parco dei Castelli Romani.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T
Trattasi di terreno di fatto utilizzato come corte esclusiva e giardino dell'abitazione anch'essa pignorata (Bene 1). Immobile sul quale risultano essere stati edificati manufatti abusivi non sanabili.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto ha presentato richiesta di CDU, ed il relativo certificato non è stato ancora rilasciato dal Comune. Il sottoscritto per motivi di celerità riferisce di seguito la destinazione di PRG attualmente vigente, come da informazioni assunte ed indagini svolte presso gli uffici, con la riserva integrare il certificato al momento del rilascio da parte dell'ente e, di rettificare le eventuali incongruenze che si dovessero verificare. Il lotto di terreno per cui è causa, ricade in zona V/2 (aree verdi di inedificabilità assoluta) come da controdeduzioni del Comune di Rocca di Papa, di cui alla Del. della R.L. n.1426 del 27/04/1976; la quale trasformava tutte le precedenti zone C5 di espansione in zone V2 appunto. La zona risulta essere inoltre sottoposta ai seguenti vincoli: archeologico, idrogeologico, paesaggistico, sismico e, ricadente nell'area protetta del Parco dei Castelli Romani.

Prezzo base d'asta: € 85.442,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.442,50

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 19, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	102,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo stato di fatto attuale è in buono stato di manutenzione e conservazione. Tuttavia sono presenti consistenti tracce di fenomeni di umidità di risalita sulle pareti perimetrali del piano terra e fenomeni di condensa o infiltrazioni nei soffitti del piano primo.		
Descrizione:	Abitazione attualmente sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessa corte esclusiva. Immobile interessato da consistenti opere abusive non sanabili, per le quali si rimanda al paragrafo specifico della regolarità edilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Nel corso dell'accesso gli esecutati presenti (**** Omissis ****) dichiaravano di abitare l'immobile unitamente al proprio figlio **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Colli del Vivaro n.1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 20, Qualità Seminativo	Superficie	17,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno di fatto utilizzato come corte esclusiva e giardino dell'abitazione anch'essa pignorata (Bene 1). Immobile sul quale risultano essere stati edificati manufatti abusivi non sanabili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Immobile utilizzato unitamente al bene 1 dagli esecutati occupanti il bene 1.		