

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Emilia Anatolia, nell'Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Lotto 2	12
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Lotto 3.....	18
Descrizione	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	20

Dati Catastali	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali	22
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	22
Lotto 4.....	24
Descrizione	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità	25
Confini.....	25
Consistenza.....	26
Dati Catastali	26
Parti Comuni.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Lotto 5.....	29
Descrizione	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità	30
Confini	30
Consistenza.....	31
Dati Catastali	31
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia	32
Stima / Formazione lotti.....	34
Lotto 1	34
Lotto 2	36
Lotto 3	39

Lotto 4	41
Lotto 5	44
Riepilogo bando d'asta.....	47
Lotto 1	47
Lotto 2	47
Lotto 3	47
Lotto 4	48
Lotto 5	48
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2024 del R.G.E.	49
Lotto 1	49
Lotto 2	49
Lotto 3	49
Lotto 4	50
Lotto 5	50

All'udienza del 25/07/2024, il sottoscritto Arch. D'Emilia Anatolia, con studio in Via 7 Fratelli Cervi, 17 - 00031 - Artena (RM), email studiodemilia@gmail.com, PEC a.demilia@pec.archrm.it, Tel. 069515489/3333513612, Fax 06 9515489, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1, piano T-S1-1
- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. **** Omissis **** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Floridi Giovanni di Roma (RM) del 22 dicembre 2006, numero di repertorio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** S.R.L sede Grottaferrata (RM), codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CONFINI

L'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile è garantito da Via delle Ortensie, mentre confina a destra con il sub **** Omissis ****. I subalterni elencati hanno tutti la stessa titolarità e riconducibili alla società esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	215,00 mq	265,00 mq	0,75	199,00 mq	2,70 m	S1/T/1
Totale superficie convenzionale:				199,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				199,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	1639	504			A7	2	Vani 6,5	96 mq	671,39 €	S1/T/1	505,506
1	1639	516			C6	7	19	22 mq	85,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile rispetto ai titoli edilizi presenta delle parziali e circostanziate difformità di seguito riportate:

- alcune tramezzature al piano sottotetto traslate e la presenza di rifiniture interne più pertinenti ad un uso residenziale anziché non residenziale;
- rispetto alle planimetrie catastali e di progetto le superfici risultano essere lievemente maggiorate, si presume che le tamponature sul perimetro, dove confluiscono le pendenze del tetto, siano state realizzate a filo solaio. In ogni caso trattasi di superfici non praticabili in quanto l'altezza maggiore non supera 1 mt di altezza e non fuoriescono dalla sagoma principale dell'edificio.
- al piano terra nell'ingresso/soggiorno è stata realizzata una porta finestra verso il portico;
- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso residenziale che per uso non residenziale.

Sostanzialmente le difformità spaziali interne riscontrate sono sanabili, diversamente invece la destinazione

d'uso potenzialmente residenziale rilevata sia a carico del sottotetto che del piano interrato necessitano di un'attenta valutazione anche alla luce delle nuove normative in materia di edilizia (L. 105/2024 conversione del Decreto Legge n.69/2024 - Salvacasa).

Si puntualizza che la scheda di accatastamento al Catasto Urbano dell'immobile erroneamente è identificato come **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pur avendo accessi distinti e separati condivide con il sub 7 Int.2 un lembo di terreno che corre sul fronte stradale**** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali, orizzontali e coperture in c.a, tamponature in laterizio rifinite con intonaco e colorate nei colori delle terre.

Il tetto rifinito con tegole portoghesi color cotto; pluviali, discendenti e scossaline in rame.

Esternamente ed internamente si presenta rifinito.

All'interno sono presenti gli impianti, i rivestimenti e pavimenti ceramici al piano ed al piano sottostrada, mentre il sottotetto ha una pavimentazione lignea del tipo rovere come pure la scala di connessione interna tra i vari livelli.

Gli infissi in legno con grate metalliche.

L'illuminazione al piano interrato o sottostrada è garantita da un intercapedine che corre parzialmente lungo il perimetro del piano terra, dove sono posizionati dei lucernari fissi visibili anche dal piano terra.

Nel piano sottostrada è presente un garage in connessione con i locali cantina (catastalmente) a cui si accede direttamente dal fronte stradale con rampa di uso esclusivo.

Al piano terra è presente anche una piccola corte pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

Rif. Urbanistici:

PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse

PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate

PRG - Zona B/5 - Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

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.

L'immobile rispetto alle richieste in variante al Pdc presenta le seguenti difformità:

1- alcune tramezzature traslate al piano sottotetto e la presenza di rifiniture interne che appaiono più

ASTE GIUDIZIARIE

pertinenti ad un uso residenziale che non residenziale;

2- al piano terra all'ingresso/soggiorno è stata realizzata una porta finestra verso il portico in difformità dal titolo edilizio;

3- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso residenziale che non residenziale.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A , ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. **** Omissis **** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Floridi Giovanni di Roma (RM) del 22 dicembre 2006, numero di repertorio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** S.R.L sede Grottaferrata (RM), codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CONFINI

L'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile è garantito da Via delle Ortensie, mentre confina a destra con il sub **** Omissis ****.



I subalterni elencati hanno tutti la stessa titolarità e riconducibili alla società esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	245,00 mq	290,00 mq	0,75	217,50 mq	2,70 m	S1/T/1
Totale superficie convenzionale:				217,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1639	507		A7	2	Vani 6,5	98 mq	671,39 €	S1/T/1	503,508
	1	1639	517		C6	6	34	38 mq	129,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile rispetto ai titoli edilizi presenta delle parziali e circostanziate difformità di seguito riportate:

1-alcune tramezzature al piano sottotetto traslate e la presenza di rifiniture interne più pertinenti ad un uso residenziale anzichè non residenziale;

2-una porzione minore di un ambiente soffitta non coperto dal tetto dove è stata installata l'unità esterna dei condizionatori, tecnicamente si configura come un terrazzino a tasca, inoltre rispetto alle planimetrie catastali e di progetto le superfici risultano essere lievemente maggiorate, si presume che le tamponature sul perimetro, dove confluiscono le pendenze del tetto, siano state realizzate a filo solaio. In ogni caso trattasi di superfici non praticabili in quanto l'altezza maggiore non supera 1 mt di altezza e non fuoriescono dalla sagoma principale dell'edificio.

3- al piano terra nell'ingresso/soggiorno la porta finestra è stata realizzata traslandola sulla stessa parete rispetto al titolo abilitativo;

4- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso

residenziale che per uso non residenziale.

Sostanzialmente le difformità spaziali interne riscontrate sono sanabili, diversamente invece la destinazione d'uso potenzialmente residenziale rilevata sia a carico del sottotetto che del piano interrato necessitano di un'attenta valutazione anche alla luce delle nuove normative in materia di edilizia (L. 105/2024 conversione del Decreto Legge n.69/2024 - Salvacasa).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

L'immobile pur avendo accessi distinti e separati condivide :

- a) con il sub 504 Int.1 un lembo di terreno che corre sul fronte stradale **** Omissis ****
- b) con il sub 510 la rampa di accesso carrabile all'autorimessa interrata (sub 517) i cui identificativi catastali sono sub 503.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali, orizzontali e coperture in c.a, tamponature in laterizio rifinite con intonaco e colorate nei colori delle terre.

Il tetto rifinito con tegole portoghesi color cotto; pluviali, discendenti e scossaline in rame.

Esternamente ed internamente si presenta rifinito.

All'interno sono presenti gli impianti, i rivestimenti e pavimenti ceramici al piano ed al piano sottostrada, mentre il sottotetto ha una pavimentazione lignea del tipo rovere come pure la scala di connessione interna tra i vari livelli.

Gli infissi in legno con grate metalliche.

L'illuminazione al piano interrato o sottostrada è garantita da un intercapedine che corre parzialmente lungo il perimetro del piano terra, dove sono posizionati dei lucernari fissi visibili anche dal piano terra.

Nel piano sottostrada è presente un garage in connessione con i locali cantina (catastalmente) a cui si accede direttamente dal fronte stradale con rampa di uso esclusivo.

Al piano terra è presente anche una piccola corte pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

Rif. Urbanistici:

PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse

PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate

PRG - Zona B/5 - Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

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.

L'immobile rispetto ai titoli edilizi presenta le seguenti difformità:

1-alcune tramezzature al piano sottotetto e la presenza di rifiniture interne più pertinenti ad un uso

residenziale che per uso non residenziale;

2-una porzione minore di un ambiente soffitta non coperto dal tetto e dove è stata installata l'unità esterna dei condizionatori, tecnicamente si configura come un terrazzino a tasca;

3- al piano terra all'ingresso/soggiorno è stata realizzata una porta finestra verso il portico, traslata rispetto al titolo edilizio;

4- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso residenziale che per uso non residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. **** Omissis **** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Floridi Giovanni di Roma (RM) del 22 dicembre 2006, numero di repertorio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** S.R.L sede Grottaferrata (RM), codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CONFINI

L'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile è garantito da **** Omissis ****.
I subalterni elencati hanno tutti la stessa titolarità e riconducibili alla società esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	242,00 mq	286,00 mq	0,75	214,50 mq	2,70 m	S1/T/1
Totale superficie convenzionale:				214,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				214,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1639	510		A7	2	Vani 6,5	95 mq	671,39 €	S1/T/1	511
	1	1639	518		C6	6	34	38 mq	129,94 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile rispetto ai titoli edilizi presenta delle parziali e circostanziate difformità di seguito riportate:

1-alcune tramezzature al piano sottotetto traslate e la presenza di rifiniture interne più pertinenti ad un uso residenziale anzichè non residenziale;

2-una porzione minore di un ambiente soffitta non coperto dal tetto dove è stata installata l'unità esterna dei condizionatori, tecnicamente si configura come un terrazzino a tasca, inoltre rispetto alle planimetrie catastali e di progetto le superfici risultano essere lievemente maggiorate, si presume che le tamponature sul perimetro, dove confluiscono le pendenze del tetto, siano state realizzate a filo solaio. In ogni caso trattasi di superfici non praticabili in quanto l'altezza maggiore non supera 1 mt di altezza e non fuoriescono dalla sagoma principale dell'edificio.

3- al piano terra nell'ingresso/soggiorno la porta finestra è stata realizzata traslandola sulla stessa parete rispetto al titolo abilitativo;

4- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso residenziale che per uso non residenziale.

Sostanzialmente le difformità spaziali interne riscontrate sono sanabili, diversamente invece la destinazione d'uso potenzialmente residenziale rilevata sia a carico del sottotetto che del piano interrato necessitano di un'attenta valutazione anche alla luce delle nuove normative in materia di edilizia (L. 105/2024 conversione del Decreto Legge n.69/2024 - Salvacasa).



STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.



PARTI COMUNI

L'immobile pur avendo accessi distinti e separati condivide :

- a) con il sub 504 Int.1 un lembo di terreno che corre sul fronte stradale **** Omissis ****
- b) con il sub 510 la rampa di accesso carrabile all'autorimessa interrata (sub 517) i cui identificativi catastali sono sub 503.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali, orizzontali e coperture in c.a, tamponature in laterizio rifinite con intonaco e colorate nei colori delle terre.

Il tetto rifinito con tegole portoghesi color cotto; pluviali, discendenti e scossaline in rame.

Esternamente ed internamente si presenta rifinito.

All'interno sono presenti gli impianti, i rivestimenti e pavimenti ceramici al piano ed al piano sottostrada, mentre il sottotetto ha una pavimentazione lignea del tipo rovere come pure la scala di connessione interna tra i vari livelli.

Gli infissi in legno con grate metalliche.

L'illuminazione al piano interrato o sottostrada è garantita da un intercapedine che corre parzialmente lungo il perimetro del piano terra, dove sono posizionati dei lucernari fissi visibili anche dal piano terra.

Nel piano sottostrada è presente un garage in connessione con i locali cantina (catastalmente) a cui si accede direttamente dal fronte stradale con rampa di uso esclusivo.

Al piano terra è presente anche una piccola corte pertinenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

Rif. Urbanistici:

PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse

PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate

PRG - Zona B/5 - Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

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.

L'immobile rispetto ai titoli edilizi presenta le seguenti difformità:

1-alcune tramezzature al piano sottotetto traslate e la presenza di rifiniture interne più pertinenti ad un uso

residenziale che per uso non residenziale;

2-una porzione minore di un ambiente soffitta non coperto dal tetto e dove è stata installata l'unità esterna dei condizionatori, tecnicamente si configura come un terrazzino a tasca;

3- al piano terra all'ingresso/soggiorno è stata realizzata una porta finestra verso il portico, traslata rispetto al titolo edilizio;

4- il piano interrato (locali cantine) presenta rifiniture, rivestimenti interni più pertinenti ad un uso residenziale che per uso non residenziale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. **** Omissis **** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Floridi Giovanni di Roma (RM) del 22 dicembre 2006, numero di repertorio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** S.R.L sede Grottaferrata (RM), codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CONFINI

L'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile è garantito da Via delle Rose, mentre confina a sinistra con **** Omissis ****. I subalterni elencati hanno tutti la stessa titolarità e riconducibili alla società esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	160,00 mq	220,00 mq	0,75	165,00 mq	2,90 m	S1/T/1
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Volumi e superfici desunti dai dati progettuali in quanto non è stato possibile accedere perchè l'immobile è in corso di costruzione e non accessibile in sicurezza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1639	512		A7	F3	F3	F3 mq		S1/T/1	513,521
	1	1639	520		C6					S1	

Corrispondenza catastale

PARTI COMUNI

L'immobile pur avendo accesso pedonale e carraio distinti e separati condivide con il sub 514 Int.2 un lembo di terreno che corre sul fronte stradale (Via delle Rose) i cui identificativi catastali sono Fg. 1 p.lla 1639 sub 501.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali, orizzontali e coperture in c.a, tamponature in laterizio. Il tetto in fase di completamento, pluviali, scossaline in rame. Esternamente è incompiuto mentre internamente s'intravedono delle tramezzature non rifinite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è in corso di costruzione

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

Rif. Urbanistici:

PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse

PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate

PRG - Zona B/5 - Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

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.

L'immobile è in corso di costruzione e non è possibile accedere al cantiere in sicurezza, causa lo stato di abbandono in cui versa l'area.

Dall'esame visivo esterno il manufatto sembra coerente con l'elaborato depositato in Comune ed allegato al titolo autorizzativo.

LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1

DESCRIZIONE

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. **** Omissis **** a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Floridi Giovanni di Roma (RM) del 22 dicembre 2006, numero di repertorio **** Omissis ****, a favore di **** Omissis **** S.R.L sede Grottaferrata (RM), codice fiscale **** Omissis **** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CONFINI

L'accesso all'immobile sia pedonale che carrabile è garantito da Via delle Rose, mentre confina a sinistra con Via delle Ortensie, a sinistra con il sub 512,521 e posteriormente con il sub 511. I subalterni elencati hanno tutti

la stessa titolarità e riconducibili alla società esecutata.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	160,00 mq	220,00 mq	0,75	165,00 mq	2,90 m	S1/T/1
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Volumi e superfici desunti dai dati progettuali in quanto non è stato possibile accedere perchè l'immobile è in corso di costruzione e non accessibile in sicurezza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	1	1639	514		A7	F3	F3	F3 mq		S1/T/1	515,522
	1	1639	519		C6					S1	

Corrispondenza catastale

PARTI COMUNI

L'immobile pur avendo accesso pedonale e carraio distinti e separati condivide con il sub **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con strutture verticali, orizzontali e coperture in c.a, tamponature in laterizio. Il tetto in fase di completamento, pluviali, scossaline in rame. Esternamente è incompiuto mentre internamente s'intravedono delle tramezzature non rifinite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è in corso di costruzione

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

Rif. Urbanistici:

PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse

PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate

PRG - Zona B/5 - Completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****.

Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati.

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.

L'immobile è in corso di costruzione e non è possibile accedere al cantiere in sicurezza, causa lo stato di abbandono in cui versa l'area.

Dall'esame visivo esterno il manufatto sembra coerente con l'elaborato depositato in Comune ed allegato al titolo autorizzativo.

Il compendio immobiliare edificato dalla Soc.Euro 2006 Costruzioni SRL, oggetto della procedura è composto da :

Fabbricato A : Villino int. 1 - Fg. 1 p.lla 1639 sub 504,505,506 Abitazione + Fg.1 p.lla 1639 sub 516 Garage
Villino int. 2 - Fg. 1 p.lla 1639 sub 507,508,503,509 Abitazione + Fg.1 p.lla 1639 sub 517 Garage
Villino int. 3 - Fg. 1 p.lla 1639 sub 510,505,506 Abitazione + Fg.1 p.lla 1639 sub 518 Garage

Fabbricato B : Villino in corso di costruzione - Int.2 Fg. 1 p.lla 1639 sub 514,515,519,522
Villino in corso di costruzione - Int.1 Fg. 1 p.lla 1639 sub 512,513,520,521
sub 501 in comunione

Si propone la creazione di n.5 Lotti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 505,506 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 516, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 390.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2024). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca di Papa (Rm) corrispondenza OMI Zona E8- Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2024 - min: €/mq 1.700,00 e max: €/mq 2.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =
fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3
oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =
piano seminterrato 0
piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.700,00 + (€/mq 2.500,00 - €/mq 1.700,00) X (0,5 + 3 X 0,8)/ 4 = €/mq 2.260,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.199. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.25 e pertanto il Parametro medio è: $7.25/7 = 1.03$

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.260,00 x 1.03 = €/mq 2.327,80

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.327,80 x 199 mq = € 463'232,20 arrotondato a 460'000,00 (diconsi in cifra tonda quattrocentosessantamila euro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.0 - V.max €/mq 8.8 = V.medio €/mq 7.40

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.40 e pertanto si ha: €/mq 7.40 x 199 mq = €

1472,60

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 25\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $€ 17.671,20 \times 0,75 = € 13.253,40$. La capitalizzazione al tasso del $3,5\%$ di tale rendita fornisce: $€ 13.253,40 \times 100 / 3,5 = € 378'668,57$ arrotondato a $€ 370'000,00$ (diconsi in cifra tonda Euro Trecentosettantamila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: $€ (460'000,00 + 370'000,00) / 2 = € 415'000,00$ (diconsi in cifra Euro quattrocentoquindicimila)

Concludendo tenendo in considerazione il fatto che, l'immobile all'esterno necessita di un intervento di bonifica erbe infestanti e opere di completamento; all'interno un adeguamento impiantistico non radicale ma significativo, visto lo stato di abbandono del cantiere unitamente ad adeguamenti amministrativi per le eventuali regolarizzazioni delle difformità rilevate si propone che il valore ultimo è:

VALORE DI MERCATO : $€ 390'000,00$ (diconsi in cifra Euro Trecentonovantamila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1	199,00 mq	1.960,00 €/mq	€ 390.000,00	100,00%	€ 390.000,00
Valore di stima:					€ 390.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 507, Categoria A7, Graffato 503,508 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 517, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: $€ 425.000,00$

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di

raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2024). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca di Papa (Rm) corrispondenza OMI Zona E8- Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2024 - min: €/mq 1.700,00 e max: €/mq 2.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.700,00 + (€/mq 2.500,00 - €/mq 1.700,00) X (0,5 + 3 X 0,8) / 4 = €/mq 2.260,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.217.50. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1,05
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.25 e pertanto il Parametro medio è: $7.25/7 = 1.03$

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.260,00 x 1.03 = €/mq 2.327,80

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.327,80 x 217.50 mq = € 506.296,50 arrotondato a 500'000,00 (diconsi in cifra tonda Cinquecentomilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.0 - V.max €/mq 8.8 = V.medio €/mq 7.40

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.40 e pertanto si ha: €/mq 7.40 x 217.50 mq = € 1.609,50

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 25\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: € 19.314,00 x 0,75 =

€ 14.485,50. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 14.485,50 x 100 / 3,5 = € 413.871,43 arrotondato a € 400'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Quattrocentomila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO: € (500'000,00 + 400'000,00)/2 = € 450'000.00 (diconsi in cifra Euro Quattrocentocinquantamila)

Concludendo tenendo in considerazione il fatto che, l'immobile all'esterno necessita di un intervento di bonifica erbe infestanti e opere di completamento; all'interno un adeguamento impiantistico non radicale ma significativo, visto lo stato di abbandono del cantiere unitamente ad adeguamenti amministrativi per le eventuali regolarizzazioni delle difformità rilevate si propone che il valore ultimo è:

VALORE DI MERCATO : € 425'000.00 (diconsi in cifra Euro Quattrocentoventicinquemila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Rocca di Papa (RM) -	217,50 mq	1.954,00 €/mq	€ 425.000,00	100,00%	€ 425.000,00

Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1					
Valore di stima:					€ 425.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1

Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 511 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 518, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 420.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2024).

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca di Papa (Rm) corrispondenza OMI Zona E8- Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2024 - min: €/mq 1.700,00 e max: €/mq 2.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.700,00 + (€/mq 2.500,00 - €/mq 1.700,00) X (0,5 + 3 X 0,8)/ 4 = €/mq 2.260,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.214.50. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.25 e pertanto il Parametro medio è: 7.25/7 = 1.03

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.260,00 x 1.03 = €/mq 2.327,80

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.327,80 x 214.50 mq = € 499.313,10 arrotondato a 495'000,00 (diconsi in cifra tonda Quattrocentonovantacinquemilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 10%)

6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.0 - V.max €/mq 8.8 = V.medio €/mq 7.40

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.40 e pertanto si ha: €/mq 7.40 x 214.50 mq = € 1.587,30

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 19.047,60 x 0,75 =

€ 14.285,70. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 14.285,70 x 100 / 3,5 = € 408.162,85 arrotondato a € 400'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Quattrocentomila).

VALORE COMPLESSIVO STIMATO:€ (495'000,00 + 400'000,00)/2 = € 447'500.00 (diconsi in cifra Euro Quattrocentoquarantesettemilacinquecento)

Concludendo tenendo in considerazione il fatto che, l'immobile all'esterno necessita di un intervento di

bonifica erbe infestanti e opere di completamento; all'interno un adeguamento impiantistico non radicale ma significativo, visto lo stato di abbandono del cantiere unitamente ad adeguamenti amministrativi per le eventuali regolarizzazioni delle difformità rilevate si propone che il valore ultimo è:

VALORE DI MERCATO : € 420'000.00 (diconsi in cifra Euro Quattrocentoventimila)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1	214,50 mq	1.958,00 €/mq	€ 420.000,00	100,00%	€ 420.000,00
Valore di stima:					€ 420.000,00

LOTTO 4
ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1, piano T-S1-1

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513,521 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 520, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 200.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2024). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca di Papa (Rm) corrispondenza OMI Zona E8- Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2024 - min: €/mq 1.700,00 e max: €/mq 2.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.700,00 + (€/mq 2.500,00 - €/mq 1.700,00) X (0,5 + 3 X 0,8) / 4 = €/mq 2.260,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.165. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.25 e pertanto il Parametro medio è: $7.25/7 = 1.03$

Il Valore unitario diventa: €/mq 2.260,00 x 1.03 = €/mq 2.327,80

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 2.327,80 x 165 mq = € 384'087,00 arrotondato a 380'000,00 (diconsi in cifra tonda Trecentoottantamilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.0 - V.max €/mq 8.8 = V.medio €/mq 7.40

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.40 e pertanto si ha: €/mq 7.40 x 165 mq = € 1.221,00

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 25 % per cui la media annua del RMA (netto) è: € 14.652,00 x 0,75 =

€ 10.989,00. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 10.989,00 x 100 / 3,5 = € 313.971,42 arrotondato a € 310'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Trecentodiecimila).

VALORE POTENZIALE STIMATO: € (380'000,00 + 310'000,00)/2 = € 345'000.00 (diconsi in cifra Euro Trecentoquarantacinquemila)

Il valore di stima proposto è valido per un immobile completato ma in questo caso il valore stimato potenziale deve essere decurtato di una percentuale pari al 40%.

Tale proposta nasce dal fatto che genericamente il costo di un manufatto al grezzo, dove sono realizzate solamente le strutture verticali, orizzontali e solai, incide sul costo totale di un opera edilizia per una percentuale del 35/40 % che varia in base ai materiali e tecniche costruttive utilizzate, l'ubicazione del cantiere e relativa logistica.

L'immobile oggetto della presente, si presenta completato nelle strutture verticali, orizzontali, tamponature esterne, tetto, scossaline e parte delle tramezzature interne (visibili dall'esterno), posa controtelai metallici infissi, il solaio di copertura (tetto) è in fase di completamento; da ciò si può desumere che la percentuale del costo dell'opera realizzato rispetto allo stato "grezzo" è ben superiore al 35/40%.

Concludendo il valore stimato dell'immobile in corso di costruzione è pari a 207'000,00 (Duecentomilasetteeuro) arrotondato a 200'000,00 (Duecentomilaeuro).

VALORE STIMATO : € 200'000.00 (diconsi in cifra Euro Duecentomila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villa Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1,	165,00 mq	1.212,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00

piano T-S1-1				
Valore di stima:				€ 200.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbicato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbicati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 514, Categoria A7, Graffato 515,522 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 519, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 200.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, incoerenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2024). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Rocca di Papa (Rm) corrispondenza OMI Zona E8- Suburbana/ZONA DI ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2024 - min: €/mq 1.700,00 e max: €/mq 2.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K dove K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente: $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

Dove:

K1 (Taglio superficie) =
fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.700,00 + (€/mq 2.500,00 - €/mq 1.700,00) X (0,5 + 3 X 0,8)/ 4 = €/mq

2.260,00

La superficie complessiva (residenziale e non residenziale) del bene è pari a mq.165. Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona. Si precisa, inoltre, che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali:

- i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;
- i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) = 1.05
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) = 0,90
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab.rurale=0,70) = 1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) = 1
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) = 1,00
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) = 0.90
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) = 1,00

TOT = 7.25 e pertanto il Parametro medio è: $7.25/7 = 1.03$

Il Valore unitario diventa: €/mq $2.260,00 \times 1.03 = €/mq 2.327,80$

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq $2.327,80 \times 165 \text{ mq} = € 384'087,00$ arrotondato a 380'000,00 (diconsi in cifra tonda Trecentoottantamilaeuro)

STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 5%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 5%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 1%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 10%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =2%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2024):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 6.0 - V.max €/mq 8.8 = V.medio €/mq 7.40

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 7.40 e pertanto si ha: €/mq $7.40 \times 165 \text{ mq} = € 1.221,00$

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 25 \%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $€ 14.652,00 \times 0,75 =$

$€ 10.989,00$. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $€ 10.989,00 \times 100 / 3,5 = € 313.971,42$ arrotondato a € 310'000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Trecentodiecimila).

VALORE POTENZIALE STIMATO: $€ (380'000,00 + 310'000,00)/2 = € 345'000.00$ (diconsi in cifra Euro Trecentoquarantacinquemila)

Il valore di stima proposto è valido per un immobile completato ma in questo caso il valore stimato potenziale deve essere decurtato di una percentuale pari al 40%.

Tale proposta nasce dal fatto che genericamente il costo di un manufatto al grezzo, dove sono realizzate

solamente le strutture verticali, orizzontali e solai, incide sul costo totale di un'opera edilizia per una percentuale del 35/40 % che varia in base ai materiali e tecniche costruttive utilizzate, l'ubicazione del cantiere e relativa logistica.

L'immobile oggetto della presente, si presenta completato nelle strutture verticali, orizzontali, tamponature esterne, tetto, scossaline e parte delle tramezzature interne (visibili dall'esterno), posa controtelai metallici infissi, il solaio di copertura (tetto) è in fase di completamento; da ciò si può desumere che la percentuale del costo dell'opera realizzato rispetto allo stato "grezzo" è ben superiore al 35/40%.

Concludendo il valore stimato dell'immobile in corso di costruzione è pari a 207'000,00 (Duecentomilasetteeuro) arrotondato a 200'000,00 (Duecentomilaeuro).

VALORE STIMATO : € 200'000.00 (diconsi in cifra Euro Duecentomila)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villa Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1	165,00 mq	1.212,00 €/mq	€ 200.000,00	100,00%	€ 200.000,00
Valore di stima:					€ 200.000,00

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.

Artena, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Emilia Anatolia

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1
Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 505,506 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 516, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****. Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati. Rif. Urbanistici: PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate PRG - Zona B/5 - Completamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1
Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 507, Categoria A7, Graffato 503,508 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 517, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****. Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati. Rif. Urbanistici: PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate PRG - Zona B/5 - Completamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1
Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 511 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 518, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****. Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati. Rif. Urbanistici: PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate PRG - Zona B/5 - Completamento.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1, piano T-S1-1

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513,521 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 520, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****. Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati. Rif. Urbanistici: PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate PRG - Zona B/5 - Completamento.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1

Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 514, Categoria A7, Graffato 515,522 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 519, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'intero compendio immobiliare è stato realizzato con P.D.C. n.**** Omissis **** e per lo stesso è stata presentata variante in corso d'opera con esito favorevole in data 05/08/2010 da parte della Commissione Edilizia e rilascio permesso di costruire in variante **** Omissis ****. Le opere in variante sono : diversa disposizione interna delle tramezzature, realizzazione di box auto al piano interrato in luogo della superficie destinata a cantine. Piccole variazioni nelle sistemazioni esterne, realizzazione rampe di accesso ai box interrati. Rif. Urbanistici: PTP -Piano territoriale Paesistico -Ambito n.9 Castelli Romani zona RP/5 art.21 :zone debolmente compromesse PTPR- Tav.A Paesaggio Naturale /Tav.B Aree di interesse archeologico già individuate PRG - Zona B/5 - Completamento.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 1, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 504, Categoria A7, Graffato 505,506 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 516, Categoria C6	Superficie	199,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 2, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 507, Categoria A7, Graffato 503,508 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 517, Categoria C6	Superficie	217,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A , ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3

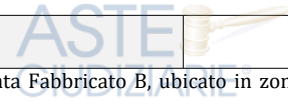
Bene N° 3 - Villa			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio A, interno 3, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 510, Categoria A7, Graffato 511 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 518, Categoria C6	Superficie	214,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente si presenta in buone condizioni conservative, diversamente dall'esterno dove appare non compiuto ed in stato di abbandono.		
Descrizione:	Porzione residenziale di un compendio immobiliare di maggior dimensioni denominato Fabbricato A, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4

Bene N° 4 - Villa			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 1, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 512, Categoria A7, Graffato 513,521 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 520, Categoria C6	Superficie	165,00 mq
Descrizione:	Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5

Bene N° 5 - Villa			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via delle Ortensie snc, edificio B, interno 2, piano T-S1-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 514, Categoria A7, Graffato 515,522 - Fg. 1, Part. 1639, Sub. 519,	Superficie	165,00 mq

	Categoria C6	
Descrizione:	Porzione residenziale di una bifamiliare denominata Fabbricato B, ubicato in zona esterna al perimetro urbano del Comune di Rocca di Papa.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Stato di occupazione:	Libero	





























