

**ESEC. 311/2000**

**Udienza 24/10/2017**

**TRIBUNALE DI VELLETRI**



**SEZIONE EE.II.**

*Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 311/2000 del R.G.E.*

*promossa da*



*contro*



**Ubicazione immobile esecutato**



*INCARICO*

All'udienza del **14/06/2016**, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

*PREMESSA*

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35

*DESCRIZIONE*

Il complesso immobiliare è composto al Piano S1 da locale autorimessa, Ripostiglio, tre locali, intercapedine, al piano Terra è costituito da un ampio salone, tre camere, cucina, terrazzo a livello e giardino esclusivo.

*LOTTO UNICO*

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35

*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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONFINI**

Confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Camera	20,16 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,00 m	TERRA
Camera	16,44 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	3,00 m	TERRA
Camera	13,02 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	7,60 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	3,00 m	TERRA
Bagno	6,00 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	TERRA
Corridoio	6,12 mq	8,00 mq	1,00	8,00 mq	3,00 m	TERRA
Cucina e dispensa	41,80 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,00 m	TERRA
Salone	95,76 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,00 m	TERRA
Terrazza	202,00 mq	202,00 mq	0,25	50,50 mq	1,00 m	TERRA
3 Locali	135,20 mq	171,00 mq	0,50	85,50 mq	2,70 m	SI
Magazzino e locale	61,86 mq	70,00 mq	0,50	35,00 mq	2,70 m	SI
2 Bagni	14,80 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,60 m	SI
Garage	160,00 mq	182,00 mq	0,60	109,20 mq	3,00 m	SI
Giardino	2319,00 mq	2319,00 mq	0,15	347,85 mq	1,00 m	TERRA
Bagno	14,40 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>932,05 mq</b>		

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
	8	827	501		A7	3	18,5	465	3105,2	T-SI	502
	8	827	3		C6	I	160	182	380,11	SI	
	8	827	504		C2	9	70	80	368,75	SI	

**STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in uno stato buono notando una recente manutenzione.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

*Fondazioni in c.a.*

*Altezza interna al piano SI mt.2,69; piano Terra m. 3,00.*

*Strutture verticali ed orizzontali in cemento armato.*

*Copertura a falda di tetto spiovente;*

*Pareti esterne in cassa vuota, quelle interne in mattoni forati a tre fori.*

*Infissi interni ed esterni in legno.*

*Scala accesso dal piano terra al piano SI in marmo;*

*Impianto elettrico, idraulico e riscaldamento eseguito all'epoca della costruzione e trovasi in buono stato di manutenzione.*

*Terreno esterno esclusivo con piantagione di fiori ed essenze di alberi.*

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dagli esecutori e dal proprio nucleo familiare.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di ROCCA PRIORA in zona G2 "Agricola" Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico, Vincolo Parco dei Castelli Romani.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'edificio è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 68 del 1971. Successivamente sono state eseguite opere abusive, ed è stata presentata Domanda per richiesta Concessione in Sanatoria secondo la legge 47 del 28/02/1985 ottenendo il prot. 4444 del 03/04/1986. (Vedere copia domanda ed elaborati Allegato T'). Successivamente sono state eseguite altre opere senza autorizzazione, non risulta presentata ulteriore domanda per Concessione in Sanatoria. Lo scrivente ha avuto contatti con il dirigente del Comune di Rocca Priora, il quale mi ha confermato che attualmente queste opere abusive, dopo l'assegnazione all'asta, dovranno essere considerate con l'ultima legge di condono edilizio (legge 392/04) che risultando la zona vincolata la Concessione in Sanatoria non potrà essere rilasciata.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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 delle Acacie n. 35*

*Il complesso immobiliare è composto al Piano S1 da locale autorimessa, Ripostiglio, tre locali, intercapedine, al piano Terra è costituito da un ampio salone, tre camere, cucina, terrazzo a livello e giardino esclusivo.*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 827, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 8, Part. 827, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 8, Part. 827, Sub. 504, Categoria C2* Valore di stima del bene: € 1.304.870,00

*Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile pignorato, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Rocca Priora tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca Priora, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'M'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.200,00 al mq./ragguagliato.*

*Come riferito ai quesiti precedenti la domanda di condono edilizio esistente deve essere completata con documenti e versamenti (Vedere Lettera Allegato 'N'), ed il costo complessivo risulta essere di € 20.543,96 (versamenti) ed € 8.000,00 (per i documenti richiesti).*

*Le ulteriori opere abusive eseguite successivamente a quelle già in essere dovranno essere ripristinate ed il costo complessivo compresi gli oneri comunali e spese per il tecnico risultano essere di € 40.000,00. La documentazione da presentare per il ripristino risulta:*

- *Presentazione al Comune di Rocca Priora D.I.A. per eseguire le opere di ripristino;*
- *Opere di ripristino considerando demolizioni e ricostruzioni di tramezzi;*
- *Presentazione all'Agenzia del Territorio delle nuove planimetrie.*

***In conclusione tutti i costi che dovranno essere sopportati dovranno essere decurtati dal valore del villino determinato, quindi l'esatto valore risulta:***

***€ 1.118.460,00 - € 28.543,96 - € 40.000,00 = € 1.049.456,04***

***ARROTONDATO AD € 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00).***

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via delle Acacie n. 35</i>	<i>932,05 mq</i>	<i>1.200,00 €/mq</i>	<i>€ 1.118.460,00</i>	<i>100,00</i>	<i>€ 1.118.460,00</i>
<i>Valore di stima:</i>					<i>€ 1.118.460,00</i>

*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 30/09/2017*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio*

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -  
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

**1 - Premessa**

Con atto di *Pignoramento immobiliare (Allegato 'A')* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 25/07/2000, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2* il 04/08/2000 al Reg. Gen. n. 33436 e Reg. Part. n. 22108 (Allegato 'B') richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di *ROCCA PRIORA (RM) Via Acacie n. 35*, e precisamente:

" *Fabbricato sito in Comune di Rocca Priora (Roma), Via delle Acacie n. 35 costituito da: locale autorimessa, cantina e locale deposito al pianterreno ed al piano primo da appartamento composto di quindici vani catastali, con giardino e cortile circostante di circa mq. 2.000, il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora alla partita 1004986, foglio 8, particella 827, con i seguenti subalterni : 1 e 2, Via delle Acacie n. 35, p. T-SI, Cat A/7, Cl. 2, vani 15, R.C.L. £ 4.125.000 (l'appartamento); 3, Via delle Acacie n. 35, p. SI, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 160, R.C.L. 736.000 (il locale autorimessa)".*

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dell'immobile nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 14/06/2016 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

**QUESITO N. 2** *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche*

interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**QUESITO N. 3** Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**QUESITO N. 4** Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

**QUESITO N. 5** Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

**QUESITO N. 6** Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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.

**QUESITO N. 7** Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**QUESITO N. 8** Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo

gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

**QUESITO N. 9** *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

**QUESITO N. 10** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

**QUESITO N. 11** *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

**QUESITO N. 12** *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**QUESITO N. 13** *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta*

risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

**QUESITO N. 14** Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N. 15** Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

**QUESITO N. 16** Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

**QUESITO N. 17** Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

**QUESITO N. 18.** Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

**QUESITO N. 19** Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

**QUESITO N. 20** Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

## **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data 25/11/2016 all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare stabilendo il sopralluogo per il giorno 14/12/2016, mi sono recato in *Rocca Priora alla Via delle Acacie n. 35* dove risulta presente la \_\_\_\_\_, redigendo verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico dell'immobile. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C').

## **3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

**3.1 - Verificare**, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove sono ubicati gli immobili, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'D').

*Dalla consultazione delle visure catastali, ho constatato che gli estremi indicati nel pignoramento non corrispondono con quanto da me rilevato all'Agenzia del Territorio e sul luogo. Attualmente l'elenco dei subalterni della particella 827 del foglio 8 Comune di Rocca Priora riporta n. 4 immobili, in sostituzione dei due riportati nell'atto di pignoramento, due con categoria residenziale (A/7) e due con categoria non residenziali (C/6 e C/2), questi*

subalterni sono stati creati dal frazionamento dei sub. 1 e 2. (Vedere elenco Immobili Allegato 'E').

*Pertanto gli immobili risultano così intestati:*

- Sub. 3 Cat. C/6 Cl. I mq. 160 R.D. € 380,11 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a
- Sub. 501 e 502 Cat. A/7 Cl. 3 vani 18,5 R.D. 3.105,20 Via delle Acacie n. 35 Piano T-S1 Int. I intestato a
- Sub. 503 Cat. A/7 Cl. 2 vani 2,5 R.D. 355,06 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 Int. 2 intestato a (pervenuto con Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri repertorio 6074 del 06/11/2012);
- Sub. 504 Cat. C/2 Cl. 9 mq. 70 R.D. 368,75 Via delle Acacie n. 35 Piano S1 intestato a

Lo scrivente ha eseguito la valutazione di tutti gli immobili come riportati in precedenza anche quelli realizzati SENZA AUTORIZZAZIONE COMUNALE (Vedere planimetrie Allegate 'F')

3.2 - *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

L'unità immobiliare della presente procedura esecutiva è ubicata nel *Comune di Rocca Priora (RM)* e precisamente:

1) **Quota intera Villino** ubicato alla **Via delle Acacie n. 35**, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di **mq. 221,30**, terrazzo **mq. 202,00**, garage **mq. 173,56**, giardino **mq. 2.319**, locali magazzino e cantina **mq. 211,86**. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8** (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'G') Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani

18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino); part. 827 Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, CL 1, Cons. mq. 160, Sup. Catast. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, CL 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368,75. (Vedere elaborato, visura e planimetrie catastali Allegato 'H') risulta intestato catastalmente a

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune		ROCCA PRIORA		Località			
<i>Via delle Acacie n. 35, Piano S1 e T.</i>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	CL	Vani	Mq	R.D.
8	827	501	A/7	3	18,5	465	3.105,20
		502					
8	827	3	C/6	1	160	182	380,11
8	827	504	C/2	9	70	80	368,75

- Altezza utile interna piano S1 h= 2,69 e Terra h= 3,00 ;
- Superficie Appartamento mq. 221,30
- Terrazzo mq. 202,00
- Superficie area scoperta mq. 2.319,00
- Superficie locali interrati mq. 211,86
- Superficie garage mq. 173,56
- Superficie Raggiagliata mq. 933,45

Proprietà:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Confinanti: Con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
<b>PIANO SI SUB. 504</b>				
<i>Locale</i>	23,37	26,00	0,50	13,00
<i>Magazzino</i>	38,49	44,00	0,50	22,00
<i>Bagno</i>	6,44	10,00	1,00	10,00
<b>PIANO SI SUB. 3</b>				
<i>Garage</i>	160,00	182,00	0,60	109,20
<b>PIANO SI SUB. 501</b>				
<i>Locale 1</i>	67,20	85,00	0,50	42,50
<i>Locale 2</i>	29,40	37,00	0,50	18,50
<i>Locale 3</i>	38,60	49,00	0,50	24,50
<i>Bagno</i>	8,36	11,00	1,00	11,00
<b>PIANO TERRA</b>				
<i>Salone ingresso</i>	95,76	122,00	1,00	122,00
<i>Cucina</i>	41,80	53,00	1,00	53,00
<i>Bagno</i>	6,00	8,00	1,00	8,00
<i>Camera</i>	16,44	21,00	1,00	21,00
<i>Camera</i>	20,16	26,00	1,00	26,00
<i>Bagno</i>	14,40	18,00	1,00	18,00
<i>Camera</i>	13,02	17,00	1,00	17,00
<i>Bagno</i>	7,60	10,00	1,00	10,00
<i>Corridoio</i>	6,12	8,00	1,00	8,00
<i>Terrazzo</i>	202,00	202,00	0,25	50,50
<i>Giardino</i>	2.319,00	2.319,00	0,15	347,85
<b>TOTALE</b>	<b>3.114,16</b>			<b>932,05</b>

**Dati Catastali:** Comune di **ROCCA PRIORA** Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-SI, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Sup. cat. mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino); part. 827, Sub. 3, Piano SI, Cat. C/6, Cl. I, Cons. mq. 160, Sup. Catast. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub. 2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368,75.

**Descrizione lotto:** Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un

*ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano SI che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86.*

**3.3 - Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Come già riferito *dalla consultazione delle visure catastali, ho constatato che gli estremi indicati nel pignoramento non corrispondono con quanto da me rilevato all'Agenzia del Territorio e sul luogo. Attualmente l'elenco dei subalterni della particella 827 del foglio 8 Comune di Rocca Priora riporta n. 4 immobili, in sostituzione dei due riportati nell'atto di pignoramento, due con categoria residenziale (A/7) e due con categoria non residenziali (C/6 e C/2), questi subalterni sono stati creati dal frazionamento dei sub. 1 e 2. (Vedere elenco Immobili Allegato 'E').*

*Pertanto gli immobili risultano così intestati:*

- *Sub. 3 Cat. C/6 Cl. 1 mq. 160 R.D. € 380,11 Via delle Acacie n. 35 Piano SI intestato a*
- *Sub. 501 e 502 Cat. A/7 Cl. 3 vani 18,5 R.D. 3.105,20 Via delle Acacie n. 35 Piano T-SI Int. 1 intestato a*
- *Sub. 503 Cat. A/7 Cl. 2 vani 2,5 R.D. 355,06 Via delle Acacie n. 35 Piano SI Int. 2 intestato a (pervenuto con Decreto Trasferimento Tribunale di Velletri repertorio 6074 del 06/11/2012):*
- *Sub. 504 Cat. C/2 Cl. 9 mq. 70 R.D. 368,75 Via delle Acacie n. 35 Piano SI intestato a*

*Lo scrivente ha eseguito la valutazione di tutti gli immobili come riportati in precedenza anche quelli realizzati SENZA AUTORIZZAZIONE COMUNALE (Vedere planimetrie Allegate 'F').*

**3.4 - Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il sottoscritto non eseguirà le variazioni catastali, il tutto dovrà essere eseguito dopo l'aggiudicazione all'asta dal futuro proprietario.

**3.5 - Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di ROCCA PRIORA in zona G2 "Agricola" Vincolo Paesaggistico, Vincolo Archeologico, Vincolo Parco dei Castelli Romani.

**3.6 - Indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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.

L'edificio è stato realizzato in virtù di *Licenza Edilizia n. 68 del 1971*. Successivamente sono state eseguite opere abusive, ed è stata presentata Domanda per richiesta Concessione in Sanatoria secondo la legge 47 del 28/02/1985 ottenendo il prot. 4444 del 03/04/1986. (Vedere copia domanda ed elaborati Allegato 'I'). *Successivamente sono state eseguite altre opere senza autorizzazione, non risulta presentata ulteriore domanda per Concessione in Sanatoria. Lo scrivente ha avuto contatti con il dirigente del Comune di Rocca Priora, il quale mi ha confermato che attualmente queste opere abusive, dopo l'assegnazione all'asta, dovranno essere considerate con l'ultima legge di condono edilizio (legge 392/04) che risultando la zona vincolata la Concessione in Sanatoria non potrà essere rilasciata.*

#### TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

- **Strutture** : Fondazioni eseguite con calcestruzzo armato, Strutture portanti in cemento armato con elementi verticali (pilastri), ed elementi orizzontali (travi), solaio eseguito in struttura mista in c.a. e laterizio;
- **Copertura** : Tetto a falde inclinate e piccola parte piana

- Pareti interne ed esterne : Eseguite in muratura;
- Pavimentazione interna : Gres ceramico
- Infissi esterni : Legno
- Impianto elettrico : Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione
- Condizioni generali : Ottime
- Certificazione energetica : Mancante per non funzionamento della caldaia

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto di esecuzione debbano essere, per le loro caratteristiche, venduti in più lotti, con la seguente descrizione:

### **Lotto Uno**

Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano SI che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-SI, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino), part. 827, Sub. 3, Piano SI, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. €380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. €368.75.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi

confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

**L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA** agli esecutati**



**3.9 - Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Come riferito al quesito 3.1, gli immobili contraddistinti con il sub. 501, sub. 502, sub. 504 e sub. 3 **OCCUPATI DAGLI ESECUTATI**.

**3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito.

**3.11 - Indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'area su cui sorge l'immobile pignorato ricade nei seguenti vincoli:

- **Vincolo Parco dei Castelli Romani;**
- **Vincolo Paesaggistico;**

- **Vincolo archeologico.**

**3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).**

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di Rocca Priora**, località **Boero**.

**FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

**Ubicazione Immobile esecutato**



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LE FOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SIA ESTERNE CHE INTERNE SONO INSERITE IN ALLEGATO A PARTE (Vedere Allegato 'L').**

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile pignorato, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Rocca Priora tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Rocca Priora, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**. Dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'M'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.200,00 al mq./ragguagliato pur essendo l'edificio costruito da circa 50 anni orsono, questo ha avuto varie ristrutturazioni ed ampliamenti, pertanto l'immobile, come già riferito, si trova in ottimo stato

**LOTTO UNICO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 932,05	€ 1.200,00	€ 1.118.460,00	1	€ 1.118.000,00

*Come riferito ai quesiti precedenti la domanda di condono edilizio esistente deve essere completata con documenti e versamenti (Vedere Lettera Allegato 'N'), ed il costo complessivo risulta essere di €20.543,96 (versamenti) ed €8.000,00 (per i documenti richiesti).*

*Le ulteriori opere abusive eseguite successivamente a quelle già in essere dovranno essere ripristinate ed il costo complessivo compresi gli oneri comunali e spese per il tecnico risultano essere di € 40.000,00. La documentazione da presentare per il ripristino risulta:*

- *Presentazione al Comune di Rocca Priora D.I.A. per eseguire le opere di ripristino;*
- *Opere di ripristino considerando demolizioni e ricostruzioni di tramezzi;*
- *Presentazione all'Agenzia del Territorio delle nuove planimetrie.*

*In conclusione tutti i costi che dovranno essere sopportati dovranno essere decurtati dal valore del villino determinato, quindi l'esatto valore risulta:*

$$€1.118.000,00 - €28.543,96 - €40.000,00 = €1.049.456,04$$

**ARROTONDATO AD €1.050.000,00 (unmilioneecinqantamila/00).**

**3.13 - Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.

**3.14 - Inviare**, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **24 gennaio 2017 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'P')**.

**3.15 - Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **24 gennaio 2017**.

**3.16 - Allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie dello stato attuale sono allegare durante lo svolgimento della relazione.

**3.17 - Allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario

resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegati le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

**3.18 - Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

**3.19 - Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

### **LOTTO UNICO**

<b>Comune</b>	<b>ROCCA PRIORA</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via delle Acacie n. 35</b>
<b>Piano</b>	<b>T-SI</b>
<b>Confini</b>	<b>Confina con distacco Via delle Acacie, part. 366, part. 568 e 823 Part. 828 e 908, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>8</b>
<b>Particella</b>	<b>827</b>
<b>Subalterno</b>	<b>501-502</b>
<b>Categoria</b>	<b>A/7</b>
<b>Classe</b>	<b>3</b>
<b>Consistenza</b>	<b>Vani 18,5</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>Mq. 465,00</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 3.105,20</b>
<b>Piano</b>	<b>SI</b>
<b>Foglio</b>	<b>8</b>
<b>Particella</b>	<b>827</b>

<i>Subalterno</i>	3
<i>Categoria</i>	C/6
<i>Classe</i>	1
<i>Consistenza</i>	Mq. 160
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 182,00
<i>Rendita Totale</i>	€ 380,11
<i>Piano</i>	S1
<i>Foglio</i>	8
<i>Particella</i>	827
<i>Subalterno</i>	504
<i>Categoria</i>	C/2
<i>Classe</i>	9
<i>Consistenza</i>	Mq.70,00
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 80,00
<i>Rendita Totale</i>	€ 368,75

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'O'**).

3.20 - *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

L'immobile è provvisto di certificazione *APE*.

#### **DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento** trascritto a ROMA 2 in data 04/08/2000 al n. 33436 Reg. Gen. e n. 22108 reg. Part.,  
a favore di

#### **4 - Conclusioni**

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.L., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SCHEMA RIASSUNTIVO

## IMMOBILE SITO IN ROCCA PRIORA VIA DELLE ACACIE N. 35

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 311/2000</i>			
<i>Promossa da</i>	<i>BANCA DEL FUCINO S.P.A.</i>		
<i>Nei confronti di</i>			
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Riccardo AUDINO</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO UNO</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		<i>€ 1.050.000,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Zona</i>
<i>ROCCA PRIORA</i>	<i>RM</i>	<i>Via delle Acacie 35</i>	

## Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/3	
Piena proprietà	X	Quota	1/3	
Piena proprietà	X	Quota	1/3	
Comproprietari		quota		

## Immobile:

Appartamento	
Villino	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	X

## Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Giardino	X

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
8	827	1	15	A/7	2	465	£ 3.105,20
		2					
8	827	3	160	C/6	1	182	£ 380,11


**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
8	827	501	18,5	A/7	3	465	3.105,20
		502					
8	827	3	160	C/6	1	182	380,11
8	827	504	70	C/2	9	80	368,75


**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	MQ. 221,30						
Superfici Terrazzo	Mq. 202,00						
Superfici Locali S1	Mq. 211,86						
Superficie giardino	Mq. 2.319						
Superficie Raggiagliata	Mq. 933,45						
Anno di costruzione	A. 1971		Anno di Ristrutturazione e manutenzione				2006
Stato di manutenzione	Ottimo	X	Buono		Sufficiente	Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono		Sufficiente	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	centr.
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	<b>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI</b>	

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

*Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino; part. 827, Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80, R.D. € 368,75.*

**PREZZO BASE D'ASTA €1.051.000,00**  
**Diconsi Euro unmilione cinquantunomila/00**

Velletri 03.10.2017

IL C.T.U.  
 (Geom. Maurizio MORONI)

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

## LOTTO UNICO

*Quota intera Villino ubicato alla Via delle Acacie n. 35, distribuito su due livelli il piano terra è composto da terrazza per accesso al villino, da un ampio salone, cucina con tinello bagno e ripostiglio, tre camere e due bagni attigui, patio, terrazza antistante il salone e giardino a livello, dal tinello, si accede con scala in marmo, al piano S1 che risulta composto da locale garage, ampia cantina con bagno, lavanderia, ripostiglio e portico antistante al garage ed alla cantina, la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 221,30, terrazzo mq. 202,00, garage mq. 173,56, giardino mq. 2.319, locali magazzino e cantina mq. 211,86. Il tutto confina con distacco Via delle Acacie, proprietà part. 366, propr. particella 568 e 823, proprietà part. 828 e 908, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di ROCCA PRIORA Via delle Acacie n. 35, Foglio 8 Part. 827, Sub. 501 e Sub. 502 (derivati da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Piano T-S1, Cat A/7, Classe 3, vani 18,5, Superficie catastale mq. 465 Rendita € 3.105,20 (appartamento e giardino; part. 827, Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. mq. 160, Sup. Cat. mq. 182,00, R.D. € 380,11; part. 827, sub. 504 (derivato da frazionamento dei sub. 1 e sub.2), Cat. C/2, Cl. 9, Cons. mq. 70, Sup. cat. mq. 80. R.D. € 368.75.*

**PREZZO ASTA € 1.050.000,00 (unmilione cinquantamila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<i>Comune</i>	<b>ROCCA PRIORA</b>
<i>Via e numero civico</i>	<b>Via delle Acacie n. 35</b>
<i>Piano</i>	<b>T-S1</b>
<i>Confini</i>	<b>Confina con distacco Via delle Acacie, part. 366, part. 568 e 823 Part. 828 e 908, salvo altri.</b>
<i>Foglio</i>	<b>8</b>
<i>Particella</i>	<b>827</b>
<i>Subalterno</i>	<b>501-502</b>
<i>Categoria</i>	<b>A/7</b>
<i>Classe</i>	<b>3</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Vani 18,5</b>
<i>Superficie catastale</i>	<b>Mq. 465,00</b>
<i>Rendita Totale</i>	<b>€ 3.105,20</b>
<i>Piano</i>	<b>S1</b>
<i>Foglio</i>	<b>8</b>
<i>Particella</i>	<b>827</b>
<i>Subalterno</i>	<b>3</b>
<i>Categoria</i>	<b>C/6</b>
<i>Classe</i>	<b>1</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 160</b>
<i>Superficie catastale</i>	<b>Mq. 182,00</b>
<i>Rendita Totale</i>	<b>€ 380,11</b>
<i>Piano</i>	<b>S1</b>
<i>Foglio</i>	<b>8</b>
<i>Particella</i>	<b>827</b>
<i>Subalterno</i>	<b>504</b>
<i>Categoria</i>	<b>C/2</b>
<i>Classe</i>	<b>9</b>
<i>Consistenza</i>	<b>Mq. 70,00</b>
<i>Superficie catastale</i>	<b>Mq. 80,00</b>
<i>Rendita Totale</i>	<b>€ 368,75</b>