

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 521/2017 del R.G.E.

promossa da

Banco BPM Società per azioni
Codice fiscale: 09722490969

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 521/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del 06/09/2017, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima costituisce appartamento di un fabbricato che si sviluppa su due livelli distinti in due unità immobiliari ad uso residenziale edificate in due momenti separati 1983 e 1993. Il lotto dove si trova il fabbricato è ubicato in località Colle di Fuori, in Rocca Priora. L'immobile dista circa 6 Km dal centro di Rocca Priora con accesso diretto su Via San Cesareo, 120. L'accesso avviene da un solo cancello carrabile in ferro, posto su una salita in cemento, fiancheggiata da due muri in tufo a sostegno di terrazzamenti.

Alla fine della rampa si arriva davanti all'appartamento posto al piano seminterrato (non oggetto di pignoramento), percorrendo una scala a sinistra si accede al piano terra dove si trova l'immobile oggetto di stima. L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno e tre camere. Copertura a tetto e un terrazzo su due lati dell'abitazione. L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come da relazione del professionista delegato, Notaio Gianmarco Golia, depositata in data 11.08.2017, la procedura appare regolare.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 08/02/2018.

In allegato relazione del professionista delegato.

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]
[REDACTED]



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

[REDACTED]

Il Sig. [REDACTED] nell'atto di compravendita di acquisto dell'immobile ha dichiarato di essere di stato di civile libero



CONFINI

L'immobile confina con il sub 501, sub. 503 B.C.N.C., salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,40 mq	89,85 mq	1,00	89,85 mq	315,50 m	
Terrazza	103,00 mq	99,00 mq	0,25	24,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/2005 al 18/06/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 68, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 99 Rendita € 268,56 Piano T
Dal 18/06/2007 al 17/04/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 68, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 99

		Rendita € 268,56 Piano T
Dal 17/04/2008 al 23/02/2018		Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 68, Sub. 502 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 268,56 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	68	502		A3	1	4	99	268,56	t	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi per la presenza di una stanza in più rispetto anche al progetto presentato in Comune. Stanza realizzata all'interno della zona pranzo/cucina. La sottoscritta non ha effettuato l'aggiornamento catastale perché la diversa distribuzione interna non è regolarizzabile in quanto si andrebbe a creare una stanza pranzo/cucina che non rispetta la superficie aeroilluminante. La sottoscritta ha solo effettuato variazione toponomastica per aggiungere il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità.

PARTI COMUNI

Nell'elaborato planimetrico si evince che è presente una corte comune ai sub 501 e 502 identificata con il sub 503

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno in cui insiste il fabbricato non è gravato da usi civici. Non si sono rilevate servitù di passaggio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile ha ingresso a Ovest, le camere sono rivolte a Nord e zona giorno rivolta a Sud

L'altezza media interna è 315,50 mt

Le fondazioni, come riportato nel certificato di idoneità sismica, sono eseguite con cordolo di cemento armato di dimensioni 60/60.

La struttura in elevazione è in muratura di blocchetti di tufo integrata con elementi ausiliari in cemento armato.

Il solaio di copertura a due falde e il solaio interpiano sono in latero cemento.

Il manto di copertura è in tegole in cotto non coibentato, sono evidenti fenomeni di infiltrazioni, andrebbe ristrutturato

Le pareti interne ed esterne sono tinteggiate, ma necessitano di ristrutturazione

La pavimentazione interna è in monocottura

Le finestre sono in PVC e le persiane in ferro, entrambe necessitano di ristrutturazione

Gli impianti non sono a norma, la caldaia non è presente, l'impianto dei termosifoni è alimentato da una stufa a legna con tubazioni scoperte, la cucina è alimentata da una bombola del gas. L'acqua è comunale.

Il terrazzo esterno all'abitazione andrebbe ripulito

Il giardino comune alle due abitazioni è tenuto in stato di abbandono.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato in occasione del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato che vi risiede con la moglie e cinque figli. (come riportato nel verbale di sopralluogo)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Clemente	30/03/1984	8828	
Dal 30/03/1984 al 18/06/2007		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/03/1984	10533	9230

Dal 18/06/2007 al 17/04/2008		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 17/04/2008		Notaio Floridi Giovanni	18/06/2007	19731	13578
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/2007	49858	24372
		Registrazione			
Dal 17/04/2008		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesca Giusto	17/04/2008	9446	5058
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/05/2008	27618	15357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 08/02/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Roma 2 il 08/05/2008
 Reg. gen. 27619 - Reg. part. 6047
 Quota: 1/1
 Importo: € 320.000,00
 A favore di Banco BPM Società per azioni
 Contro 
 Formalità a carico dell'acquirente

- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia
Iscritto a Roma 2 il 21/10/2013
Reg. gen. 44087 - Reg. part. 5904
Importo: € 470.308,88
A favore di Equitalia Sud SPA
Contro Equitalia Sud SPA
Formalità a carico dell'acquirente



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 21/07/2017
Reg. gen. 34907 - Reg. part. 24136
A favore di Banco BPM Società per azioni
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile dove si trova l'appartamento oggetto di stima ricade rispetto al PRG in zona "H1- Agricola Rurale" e rispetto al PTP ambito terr. 9 in zona RPR 6/1 "Zone compromesse - Aree edificate a bassa densità ordinate secondo una rete viaria definita".

Inoltre è sottoposto al Vincolo Paesaggistico e più precisamente:

PTPR - TAV. B

Vincoli dichiarativi:

- beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Vincoli ricognitivi di piano:

- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri

PTPR - TAV. A

Ricadente nel Paesaggio insediativo Paesaggio degli insediamenti urbani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora è emerso che il fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e successivamente per l'intero fabbricato sono state presentate due domande di Condonò. La prima domanda di Condonò è stata presentata ai sensi dell' L. 47/85 - pratica n. 1141/86 e riguardava la parte del fabbricato realizzato al piano seminterrato (non oggetto di esecuzione), mentre la seconda è stata presentata ai sensi della L. 724/94 - pratica 398/95 e riguardava la realizzazione del piano superiore, una tettoia ed un deposito interrato in ampliamento al piano seminterrato. Attualmente le due pratiche di condono sono in corso di definizione.

In data 13/11/2003 prot. 14107 presso il Comune di Rocca Priora è stato depositato il certificato di idoneità sismica a firma dell'Arch. Giancarlo De Peppo.

In data 28/09/2004 prot- 1247 è stata presentata domanda per il Nulla Osta Vincolo Legge 1497/39 ancora in corso di definizione.

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU non ha reperito Certificato APE. Il CTU non ha potuto redigere il Certificato APE in quanto l'immobile è sprovvisto di caldaia, l'impianto di riscaldamento non è a norma.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei loghi e il grafico depositato nella domanda di condono ad eccezione di una parete realizzata per creare un'altra camera.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120

L'immobile oggetto di stima costituisce appartamento di un fabbricato che si sviluppa su due livelli distinti in due unità immobiliari ad uso residenziale edificate in due momenti separati 1983 e 1993. Il lotto dove si trova il fabbricato è ubicato in località Colle di Fuori, in Rocca Priora. L'immobile dista circa 6 Km dal centro di Rocca Priora con accesso diretto su Via San Cesareo, 120. L'accesso avviene da un solo cancello carrabile in ferro, posto su una salita in cemento, fiancheggiata da due muri in tufo a sostegno di terrazzamenti. Alla fine della rampa si arriva davanti all'appartamento posto al piano seminterrato (non oggetto di pignoramento), percorrendo una scala a sinistra si accede al piano terra dove si trova l'immobile oggetto di stima. L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno e tre camere. Copertura a tetto e un terrazzo su due lati dell'abitazione. L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 68, Sub. 502, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 98.097,60

Criteri di stima. Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; - trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di

mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "F.I.A.I.P. - Osservatorio Imm.re Urbano"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; "NOMISMA - Osservatorio Immobiliare Nomisma" oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.450,00

Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2017, fascia /zona: Suburbana/COLLE DI FUORI, Codice zona: E2, microzona catastale n.0, relativamente a abitazioni con destinazione: Abitazioni civili, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.050,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.450,00.

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2017 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.250,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.650,00.

- NOMISMA - Osservatorio Immobiliare Nomisma riferito al periodo di rilevazione 1° semestre 2016 relativamente alle abitazioni civili si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.395,72 ed un valore di mercato massimo di €/mq 2.091,18

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente ai locali si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1300,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1410,00.

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Rocca Priora e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei

materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zionali. L'ubicazione zonale, posto a circa 6 Km al centro di Rocca Priora, in località Colle di Fuori. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e una parte del fabbricato è proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità, tali condizioni connotano l'immobile in termini di poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente variato, assunto pari a $K_z = 0,90$.

Comparazione di parametri costruttivi. strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a $K_{c1} = 1,00$; di rifinitura: le caratteristiche di finitura non sono buone e il cattivo stato di conservazione e manutenzione, possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a $K_{c2} = 0,90$; impiantistico: l'epoca di realizzazione degli impianti è il periodo di costruzione, poiché gli impianti non sono a norma, può essere trasposto in un coefficiente impiantistico variato pari a $K_{c3} = 0,90$. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a $K_c 0,81$ scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 0,81$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché vi è una parte comune non bene definita appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente variato, pari a $K_f 0,95$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile non è ancora regolare. Devono essere completate le due domande di sanatoria, ma prima di tutto deve essere ottenuto il Nulla Osta Paesaggistico. Inoltre l'appartamento ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto presentato nella domanda di sanatoria. Tale nuova distribuzione non è sanabile pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a $K_{tr} 0,85$ per detrarre tali spese.

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il terreno su cui è stato edificato l'immobile dove si trova l'appartamento oggetto di stima ricade rispetto al PRG in zona "H1- Agricola Rurale" e rispetto al PTP ambito terr. 9 in zona RPR 6/1 "Zone compromesse - Aree edificate a bassa densità ordinate secondo una rete viaria definita".

Inoltre è sottoposto al Vincolo Paesaggistico e più precisamente:

PTPR - TAV. B

Vincoli dichiarativi:

- beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

Vincoli ricognitivi di piano:

- beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di

rispetto di 100 metri

PTPR - TAV. A

Ricadente nel Paesaggio insediativo Paesaggio degli insediamenti urbani, per cui si ritiene di applicare un coefficiente invariato $K_{tr} 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta regolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, per cui induce l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a $K_{arck} 1,00$

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a: $K_{tot} 0,69$ ($K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck}$) corrispondente a $(0,90 \times 0,81 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00) = 0,5886675$ Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,59 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri

concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello “medio” assunto pari a € /mq 1.450,00 per l’abitazione, si ha: € 1.450,00 x 0,59= €/mq 855,50 = arrotondo a €/mq 856,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120	114,60 mq	856,00 €/mq	€ 98.097,60	100,00	€ 98.097,60
Valore di stima:					€ 98.097,60

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 24/02/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bianchini Monica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120
L'immobile oggetto di stima costituisce appartamento di un fabbricato che si sviluppa su due livelli distinti in due unità immobiliari ad uso residenziale edificate in due momenti separati 1983 e 1993. Il lotto dove si trova il fabbricato è ubicato in località Colle di Fuori, in Rocca Priora. L'immobile dista circa 6 Km dal centro di Rocca Priora con accesso diretto su Via San Cesareo, 120. L'accesso avviene da un solo cancello carrabile in ferro, posto su una salita in cemento, fiancheggiata da due muri in tufo a sostegno di terrazzamenti. Alla fine della rampa si arriva davanti all'appartamento posto al piano seminterrato (non oggetto di pignoramento), percorrendo una scala a sinistra si accede al piano terra dove si trova l'immobile oggetto di stima. L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno e tre camere. Copertura a tetto e un terrazzo su due lati dell'abitazione. L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 68, Sub. 502, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui è stato edificato l'immobile dove si trova l'appartamento oggetto di stima ricade rispetto al PRG in zona "H1- Agricola Rurale" e rispetto al PTP ambito terr. 9 in zona RPR 6/1 "Zone compromesse - Aree edificate a bassa densità ordinate secondo una rete viaria definita". Inoltre è sottoposto al Vincolo Paesaggistico e più precisamente: PTPR - TAV. B Vincoli dichiarativi: - beni d'insieme; vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Vincoli ricognitivi di piano: - beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri PTPR - TAV. A Ricadente nel Paesaggio insediativo Paesaggio degli insediamenti urbani.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 521/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via San Cesareo, 120		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 68, Sub. 502, Categoria A3	Superficie	114,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima costituisce appartamento di un fabbricato che si sviluppa su due livelli distinti in due unità immobiliari ad uso residenziale edificate in due momenti separati 1983 e 1993. Il lotto dove si trova il fabbricato è ubicato in località Colle di Fuori, in Rocca Priora. L'immobile dista circa 6 Km dal centro di Rocca Priora con accesso diretto su Via San Cesareo, 120. L'accesso avviene da un solo cancello carrabile in ferro, posto su una salita in cemento, fiancheggiata da due muri in tufo a sostegno di terrazzamenti. Alla fine della rampa si arriva davanti all'appartamento posto al piano seminterrato (non oggetto di pignoramento), percorrendo una scala a sinistra si accede al piano terra dove si trova l'immobile oggetto di stima. L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un bagno e tre camere. Copertura a tetto e un terrazzo su due lati dell'abitazione. L'immobile versa in cattive condizioni, gli infissi sono obsoleti, vi è presenza di umidità e infiltrazioni con parti di intonaco staccate. L'impianto di riscaldamento non è a norma, una stufa a legna risulta attaccata all'impianto dei termosifoni. Il giardino comune esterno è tenuto in stato di abbandono. Inoltre la fogna, posizionata in uno dei terrazzamenti in corrispondenza dell'ingresso, non è a norma con fuoriuscita di liquami. Inoltre l'immobile si trova sotto i cavi dell'alta tensione e da informazioni assunte in loco una parte del fabbricato sembra sia proiettato in corrispondenza della linea dell'alta velocità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Come accertato in occasione del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato che vi risiede con la moglie e cinque figli. (come riportato nel verbale di sopralluogo)		

