

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Girelli Gian Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 903/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	5
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	8
Patti	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	15
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 903/2017 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 468.800,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1.....	20



INCARICO

All'udienza del 02/03/2018, il sottoscritto Geom. Girelli Gian Paolo, con studio in Via Padre Mariano Colagrossi, 88 - 00049 - Velletri (RM), email geomgirelligianpaolo@alice.it, PEC gianpaolo.girelli@geopec.it, Tel. 06 96 33 830, Fax 06 96 33 830, 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 Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Villino su due livelli con relativo giardino in ottimo stato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Garage ubicato sotto al villino

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

si attesta che la documentazione di cui all' art 567 del c.p.c. risulta completa

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

si attesta che la documentazione di cui all' art 567 del c.p.c. risulta completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2) in comunione legale dei beni con **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2) in comunione legale dei beni con **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2) in comunione legale dei beni con **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2) in comunione legale dei beni con **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/4 + 1/4 di intera proprietà)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Come da verbale di pignoramento



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Come da verbale di pignoramento

CONSISTENZA



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	150,00 mq	168,00 mq	1,00	168,00 mq	3,00 m	t-1
Giardino	1200,00 mq	1200,00 mq	0,18	216,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				384,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				384,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il villino si trova in un complesso residenziale vicino al centro abitato servito da allaccio idrico comunale e relativo gas

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il villino si trova in un complesso residenziale vicino al centro abitato servito da allaccio idrico comunale e relativo gas



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2017 al 11/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 310, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 1.258,86 Piano t-1
Dal 11/05/2018 al 19/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 862, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7.5 Rendita € 1.258,86 Piano t-1

La variazione dei dati catastali si è resa necessaria per modifica identificativo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/07/2017 al 11/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 310, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 168 Rendita € 1.258,86 Piano t-1
Dal 11/05/2018 al 19/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 862, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 168 Rendita € 1.258,86 Piano t-1

La variazione dei dati catastali si è resa necessaria per modigica identificativi

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	862	501		A7	3	7.5	168	1258,86	t-1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	862	502		C6	5	34	35	152,77	s1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato di manutenzione ed abitato dai pignorati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

L'immobile ad oggi risulta in ottimo stato di manutenzione ed abitato dai pignorati

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Ottimo stato di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Ottimo stato di conservazione



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Non vi sono parti comuni



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Villino realizzato in struttura cemento armato e solaio in latero cemento tamponature esterne in forati intonacati e copertura a tetto.

Infissi in legno porte interne in legno ceramiche su tutti gli ambienti
ottimo stato di conservazione



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Villino realizzato in struttura cemento armato e solaio in latero cemento tamponature esterne in forati intonacati e copertura a tetto.

Infissi in legno porte interne in legno ceramiche su tutti gli ambienti
ottimo stato di conservazione



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Occupato dai pignorati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Occupato dai pignorati

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2007 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez	02/10/2007	116754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria	05/10/2007	75503	37863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atti			
		Compravendita			
Dal 15/02/2014 al 27/11/2017	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez	02/10/2007	116754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		conservatoria	05/10/2007	75503	37863
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/2007 al 14/02/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez	02/10/2007	116754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria	05/10/2007	75503	37863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2014 al 27/11/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Pensabene Perez	02/10/2007	116754	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria	05/10/2007	75503	37863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da compravendita
Iscritto a roma il 05/10/2017
Reg. gen. 22913 - Reg. part. 75504
Quota: 1/1
Importo: € 539.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 359.700,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a roma il 22/11/2017
Reg. gen. 37387 - Reg. part. 54425
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da compravendita

Iscritto a roma il 05/10/2017

Reg. gen. 22913 - Reg. part. 75504

Quota: 1/1

Importo: € 539.550,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 359.700,00

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a roma il 22/11/2017

Reg. gen. 37387 - Reg. part. 54425

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Zona H1 Agricola come piano regolatore del Comune di Rocca Priora approvato nel 1986

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Zona H1 Agricola come piano regolatore del Comune di Rocca Priora approvato nel 1986

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

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

Vi è una concessione edilizia del 28/08/1968 e relativo certificato di agibilità e collaudo, vi è inoltre una concessione in sanatoria da ultimare



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

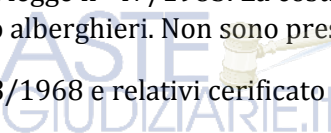
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è conformità tra l'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi ma esiste una sanatoria da ultimare con costi stimati pari a euro 20.000,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

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

Vi è una concessione edilizia del 28/08/1968 e relativo certificato di agibilità e collaudo, vi è inoltre una concessione in sanatoria da ultimare



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.



Non vi è conformità tra l'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi ma esiste una sanatoria da ultimare con costi stimati pari a euro 10000,00



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1
Villino su due livelli con relativo giardino in ottimo stato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Intera Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 460.800,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1
Garage ubicato sotto al villino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Intera Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 28.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1	384,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 460.800,00	100,00	€ 460.800,00
Bene N° 2 - Garage Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1	35,00 mq	800,00 €/mq	€ 28.000,00	100,00	€ 28.000,00



Valore di stima:	€ 488.800,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 488.800,00



Valore finale di stima: € 488.800,00

Al valore di stima va decurtata la somma pari ad euro 20.000,00 per completamento sanatoria in essere



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 21/05/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Girelli Gian Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 4 Estratti di mappa
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - e sanatoria
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazione immobiliare
- ✓ N° 11 Altri allegati - Adempimenti ex art 569



✓ N° 12 Altri allegati - Perizia privacy

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1
Villino su due livelli con relativo giardino in ottimo stato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2) Intera Proprieta'(1/2)
Destinazione urbanistica: Zona H1 Agricola come piano regolatore del Comune di Rocca Priora approvato nel 1986
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1
Garage ubicato sotto al villino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 502, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2), Nuda proprietà (1/2), Intera Proprieta'(1/2)
Destinazione urbanistica: Zona H1 Agricola come piano regolatore del Comune di Rocca Priora approvato nel 1986

Prezzo base d'asta: € 468.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 903/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 468.800,00



Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, interno 1, piano t-1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
	Nuda proprietà		1/2
	Intera proprietà		1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	384,00 mq
Stato conservativo:	Ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Villino su due livelli con relativo giardino in ottimo stato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Olimpia n°8, piano s1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
	Nuda proprietà		1/2
	Intera proprietà		1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 862, Sub. 502, Categoria C6	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	Ottimo stato di conservazione		
Descrizione:	Garage ubicato sotto al villino		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, INTERNO 1, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da compravendita
Iscritto a roma il 05/10/2017
Reg. gen. 22913 - Reg. part. 75504
Quota: 1/1
Importo: € 539.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 359.700,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a roma il 22/11/2017
Reg. gen. 37387 - Reg. part. 54425
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA OLIMPIA N°8, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da compravendita
Iscritto a roma il 05/10/2017
Reg. gen. 22913 - Reg. part. 75504
Quota: 1/1
Importo: € 539.550,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 359.700,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a roma il 22/11/2017
Reg. gen. 37387 - Reg. part. 54425
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****