

TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	9

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	9
Provenienze Ventennali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	12
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-t.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico.....	19

INCARICO

All'udienza del 25/07/2023, 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 25/07/2023 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 Mediana, 118, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PINAO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani con giardino, costruita totalmente senza licenza, successivamente per la stessa è stata presentata domanda di Sanatoria L.47/85, ancora da completare. Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Rocca Priora, immerso nel verde, vicino al Parco dei Castelli Romani a circa 4 Km dal Centro di Rocca Priora e a 2 Km dalla Strada Provinciale 215. L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Mediana, 118, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, a quota strada con una parte rialzata. Entrando al piano terreno troviamo un soggiorno/pranzo (ex magazzino) con camino, una stanza destinata a cucina (ex C.T.), un bagno (parte di ex garage). Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, a destra troviamo il magazzino (ex garage), mentre a sinistra troviamo una centrale termica con accesso sempre dall'esterno. Tutto a sinistra del fabbricato ci sono delle scale esterne che portano al piano primo, il piano primo è accessibile anche da una scala interna. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, 4 camere da letto e due bagni, oltre a due terrazzi, uno in corrispondenza dell'ingresso e l'altro accessibile da una camera da letto. Nella parte opposta all'ingresso troviamo un altro giardino accessibile sia dall'esterno, che dalla porta finestra in cucina. Tutto intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Come da relazione del professionista delegato Avv. [REDACTED] depositata in data 19/10/2023, la procedura risulta procedibile. Unica Nota del delegato, "che, allo stato, non risulta depositato in atti l'avviso ex art. 498 cpc notificato al creditore iscritto [REDACTED]"

Il sottoscritto CTU ha cmq effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 01/08/2023

Sono intervenuti nella procedura:

- in data 17/03/2023 Agenzia dell'Entrate per € 26.414,95 oltre interessi e accessori

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

L'immobile pignorato confina con part.168-150-770-778, con strada Mediana, salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Il terreno confina con part. 168-166-236, Via Mediana, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	146,80 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	3,00 m	1°
Terrazzo ingresso	36,34 mq	36,34 mq	0,25	9,09 mq	0,00 m	1°
Terrazzo laterale	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1°
Magazzino	73,79 mq	91,00 mq	0,30	27,30 mq	2,50 m	S1
Centrale termica	16,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	2,50 m	S1
Portico	32,53 mq	32,53 mq	0,30	9,76 mq	2,30 m	S1
Giardino	849,00 mq	849,00 mq	0,05	42,45 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				278,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				278,10 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	22,31 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	395,00 mq	395,00 mq	0,05	19,75 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 12/09/2003		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 236, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 vani Rendita € 1,55 Piano S1-T
Dal 27/04/2003 al 27/07/2023		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 236, Sub. 3 Categoria A7, Cons. 12 vani Superficie catastale 224 mq Rendita € 1.456,41 Piano S1-T
Dal 12/09/2003 al 27/04/2007		Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 236, Sub. 3 Categoria A7 Cl.U, Cons. 12 vani Rendita € 1.456,41 Piano S1-T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 12/09/2003		Catasto Terreni Fg. 27, Part. 167 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,91
Dal 27/04/2007 al 27/07/2023		Catasto Terreni Fg. 27, Part. 167 Qualità Prato Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,92
Dal 12/09/2003 al 27/04/2007		Catasto Terreni Fg. 27, Part. 167 Qualità Prato Cl.3 Superficie (ha are ca) 395 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 0,92

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	236	3		A7	U	12 vani	224 mq	1456,41 €	S1-T		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	236	4		C6	5	22 mq	26 mq	98,85 €	S1		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, al piano terra è stato creato un bagno all'interno del garage, accessibile però dal magazzino (ora soggiorno/pranzo), con conseguente apertura sul muro portante di porta e di finestra. Inoltre non è stata riportata una centrale termica, l'apertura del garage è stata modificata e la ex centrale termica, oggi cucina è comunicante con la zona soggiorno/pranzo. Ulteriormente non è rappresentato il portico. Al piano primo è presente una diversa distribuzione interna, con spostamento di accesso in cucina e modifica di sagoma esterna in corrispondenza dell'ingresso. Inoltre i terrazzi e le pavimentazioni esterne sono in parte difformi. La sottoscritta non ha aggiornato la planimetria catastale perché deve essere prima conclusa la domanda di Sanatoria, con precedente Autorizzazione Paesaggistica.

Tali immobili risultano ancora intestati a [REDACTED] e [REDACTED] genitori della Sig.ra [REDACTED]. La sottoscritta non ha potuto volturare gli immobili perché non è in possesso della successione per morte dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
27	167				Prato	3	395 mq	0,51 €	0,92 €		

Corrispondenza catastale

Tale terreno risulta ancora intestato a [REDACTED] e [REDACTED] genitori della Sig.ra [REDACTED]. La sottoscritta non ha potuto volturare il terreno perché non è in possesso della successione per morte dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Inoltre nelle note di trascrizione per l'accettazione di eredità a favore di [REDACTED] tale particella di terreno non viene riportata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

L'abitazione si trova in pessime condizioni. Presenza di umidità e di muffa in gran parte degli ambienti. Il parquet è totalmente rovinato, come parte anche degli intonaci. Anche gli infissi e gli impianti sono obsoleti.

Al piano terreno, attualmente destinato a soggiorno/pranzo, troviamo una forte presenza di umidità.

Il portico al piano terra è pericolante.

Il garage si trova in pessime condizioni, con controsoffitto staccato e umidità da per tutto.

Il terreno, recintato da tutti i lati, costituisce giardino dell'immobile, in modeste condizioni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Ha esposizione Nord, Est, Sud, Ovest;

Altezza interna media 3,00 mt al piano primo e altezza 2,50 al piano seminterrato;

La struttura portante è in blocchetti di tufo, integrata da elementi ausiliari in cemento armato (come riportato nella perizia giurata);

Esternamente l'immobile risulta rivestito con pietra di trani;

La pavimentazione e il rivestimento sono in ceramica, diverse in ogni ambiente e in alcuni ambienti anche in parquet, ora molto rovinato;

Le pareti interne sono tinteggiate, con presenza di muffa e distacco degli intonaci;

Gli infissi quali finestre sono in pvc, non in buono stato, con tapparelle in plastica;

Oltre a grate in ferro colore grigio;

Le porte interne sono in legno e in parte completamente rovinate;

L'impianto elettrico è sotto traccia ma obsoleto;

Sono presenti i termosifoni alimentati da caldaia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

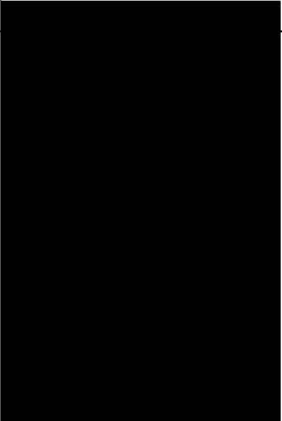
Attualmente l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che vi risiede con la sua famiglia, come anche dichiarato nel verbale di sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1974 al 12/09/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Morini	25/01/1974	21191	2121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/02/1974	6333	5404
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/09/2003 al 27/04/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Fazio Gian Vittore	12/09/2003	90587	4839
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/09/2003	28068	41947
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2007 al 17/01/2023		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pallottino Domenico	21/04/2007	1742	766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/05/2007	18568	38090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/01/2023 ad oggi		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	15/06/2022	2156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/01/2023	2183	1476
Dal 17/01/2023 ad oggi		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione Tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	15/06/2022	2156	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/01/2023	2184	1477
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che nelle due accettazioni di eredità vengono riportati solo l'abitazione distinto in catasto al f. 26 part. 236 sub 3 e il garage sub 4, il terreno distinto al foglio 27 part. 167 non viene riportato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 10/05/2007
Reg. gen. 38091 - Reg. part. 11118
Importo: € 500.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 2 il 02/05/2008
Reg. gen. 26611 - Reg. part. 5852
Importo: € 200.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Legale** derivante da Equitalia
Iscritto a Roma 2 il 22/03/2010
Reg. gen. 17423 - Reg. part. 3360
Importo: € 50.274,24
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna
Iscritto a Roma 2 il 15/01/2019
Reg. gen. 1599 - Reg. part. 189
Importo: € 20.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 02/05/2023
Reg. gen. 24292 - Reg. part. 16893
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Priora in data 11/09/2023 si certifica che:

-Vista la deliberazione della Giunta Regionale n° 633 del 9 febbraio 1982, vistata dal Commissario di Governo sulla Amministrazione regionale nella seduta del 16 aprile 1982 verbale n° 537/67, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lazio n°16 del 10 giugno 1982, con la quale è approvato il progetto di Piano Regolatore Generale con raccomandazioni prescrizioni e stralci;

-Visto che il territorio del Comune di ROCCA PRIORA, ai sensi del D.M. 18 Ottobre 1954 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 253 del 3 novembre 1954, è sottoposto alla normativa del Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n.490 ed ex legge n. 1497 del 29 giugno 1939), mediante il quale la trasformazione territoriale è subordinata al preventivo N.O. della Amministrazione di competenza (vincolo paesaggistico e ambientale);

-Visto il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - N. 56 -Supplemento n. 2;

- VISTO che il comune di Rocca Priora ricade in parte nel perimetro del Parco Regionale dei Castelli

Romani (art. 28 L.R. 29/97);

- Visto che il territorio comunale è stato dichiarato sismico con grado S=9 ai sensi del D.M. 1 aprile 1983 e pertanto sottoposto alla normativa della Legge n°64 del 3 febbraio 1974;

- Visti gli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- Visto l'art. 107 del D.L. 18/8/2000, n°267 – “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

i terreni siti nel Comune di ROCCA PRIORA, distinti in catasto al Foglio 26 Particella 236 e Foglio 27 Particella 167 ricadono nella seguente zona di PRG:

ZONA H – AGRICOLA – di cui all'art.9 delle N.T.A. (zona E – Agricola D.M. 1444/68)

Sottozona H2 - La sottozona H2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare

salvaguardia per motivi di difesa idraulica, paesistica e di difesa da inquinamenti atmosferici e da rumori. In tale sottozona

sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, con cubatura massima di 0,01 mc/mq su

lotti minimi di 50000 mq. con altezza massima non superiore a m. 7,00 per gli edifici residenziali. Per aziende agricole o

consorzi o cooperative agricole di superficie continua di almeno 25 ha. è consentita l'edificazione, oltre a quella di cui al

comma 2, di una cubatura di 0,01 mc./mq. da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla

conduzione agricola del fondo, ma utile alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti. Essi debbono

costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni di uso:

a) Impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;

b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo.

Tale accorpamento è consentito alle seguenti condizioni:

a) costituzione di un consorzio obbligatorio che gestisca unitariamente il fondo, se trattasi di più proprietari, o stipula di

atto d'obbligo per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a conservare l'unitarietà del fondo, se trattasi di unico

proprietario;

b) la costruzione del complesso sia concentrata in un'area ristretta e continua (di Superficie non superiore al 5% del lotto);

c) che le diverse proprietà non vengano recintate in modo da non impedire la continuità colturale e funzionale del lotto

medesimo.

Nelle sottozone H1 e H2, per gli edifici preesistenti, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria di cui all'art. 4 par. 4; la demolizione e ricostruzione è consentita entro i limiti di cubatura di cui al par. 3)

del presente articolo assegnati alla sottozona di appartenenza. (modif. BURL 16/82)

Inoltre ricade nel perimetro della variante speciale NUCLEO 4 - PIANI DI CAIANO 2

(adottata con Delibera di CC n. 48 del 28.12.2022)

ZONA H4 – Aree agricole di interazione

1. Le zone agricole di interazione sono costituite da quelle aree, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, oggi intercluse all'interno dell'ambito urbanizzato, chiamate a svolgere una funzione di filtro tra il tessuto edilizio

consolidato e le aree agricole di maggior estensione.

2. Per tali zone il Piano di recupero intende consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti evitando la saturazione del tessuto urbano edificato, riducendo l'aggressione della pressione residenziale e conservando i caratteri di ruralità connotativi del paesaggio.

3. Nelle aree agricole di interazione, in conformità ai disposti di cui all'articolo 55, comma 7 della L.R. 38/1999 possono essere realizzati esclusivamente annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla L.R. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

4. Per favorire il potenziamento delle funzioni di filtro è consentita l'attività di forestazione e coltivazione arborea, attraverso la piantumazione e la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree.

Il terreno in oggetto risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., per effetto del DM 18/10/1954.

Alla medesima area il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela:

Tavola A:

- ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" di cui all' art. 28 delle Norme del P.T.P.R.;

Tavola B:

- "beni Paesaggistici" di cui all'art. 8 delle Norme del P.T.P.R.;
- "protezione dei parchi e delle riserve naturali" di cui all'art. 37 delle norme del P.T.P.R.;
- E' assoggettato alla tutela del vincolo in Zona Sismica;
- E' assoggettato alla tutela del vincolo del Parco Castelli Romani;

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118, PIANO S1

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ROCCA PRIORA (RM) - VIA MEDIANA, 118

Dall'accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Rocca Priora è emerso che per l'immobile oggetto di esecuzione è stata presentata una Domanda di Condonò Edilizio Legge 47/85 N. 1972/86 ancora in corso di definizione.

Nel fascicolo erano presenti i seguenti documenti:

- Domanda di Condonò
- Elaborato grafico
- Autorizzazione parco regionale dei Castelli Romani
- Atto di notorietà
- Atto d'obbligo
- Bollettini e pagamenti allegati alla Sanatoria
- Certificazione di Congruità
- Documentazione fotografica dell'epoca di abuso

- Idoneità statica
- Perizia giurata

La domanda deve essere completata con il grafico aggiornato, l'autorizzazione Paesaggistica e l'aggiornamento catastale.

Per completare tale Domanda di Sanatoria si può stimare un importo pari a circa € 7.000,00 di oneri e oltre € 6.000,00 per le pratiche urbanistiche. Inoltre si precisa che bisogna ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica prima del rilascio della domanda di condono.

Alcuni abusi, come l'ampliamento del portico al piano terra una diversa sagoma del terrazzo al piano prima potrebbero non essere sanabili. Per quanto riguarda, le aperture quali, la finestra aperta nel bagno al piano terra e il passaggio comunicante con il soggiorno/pranzo e il bagno del piano terra dovranno essere chiuse.



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 Mediana, 118, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani con giardino, costruita totalmente senza licenza, successivamente per la stessa è stata presentata domanda di Sanatoria L.47/85, ancora da completare. Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Rocca Priora, immerso nel verde, vicino al Parco dei Castelli Romani a circa 4 Km dal Centro di Rocca Priora e a 2 Km dalla Strada Provinciale 215. L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Mediana, 118, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, a quota strada con una parte rialzata. Entrando al piano terreno troviamo un soggiorno/pranzo (ex magazzino) con camino, una stanza destinata a cucina (ex C.T.), un bagno (parte di ex garage). Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, a destra troviamo il magazzino (ex garage), mentre a sinistra troviamo una centrale termica con accesso sempre dall'esterno. Tutto a sinistra del fabbricato ci sono delle scale esterne che portano al piano primo, il piano primo è accessibile anche da una scala interna. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, 4 camere da letto e due bagni, oltre a due terrazzi, uno in corrispondenza dell'ingresso e l'altro accessibile da una camera da letto. Nella parte opposta all'ingresso troviamo un altro giardino accessibile sia dall'esterno, che dalla porta finestra in cucina. Tutto intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 236, Sub. 3, Categoria A7

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 167, Qualità Prato

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

Valore di stima del bene: € 236.000,00

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"; "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 simili 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 € 1.480,00

Alcune pubblicazioni di dati sono per gli immobili:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2023, fascia /zona: Periferica, Codice zona: D1 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: Ville e Villini, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.200,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.700,00.

- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione luglio-dicembre 2022 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.100,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.400,00

- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente ai locali si ha un valore di mercato minimo di €/mq 800,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 2.700,00

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 zonali. L'ubicazione zonale, posto a circa 4 Km dal centro di Rocca Priora, lontana dai servizi, in una zona abitativa con ville e giardini, 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 invariato, assunto pari a $K_z = 1,00$

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 possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a $K_{c2} = 0,80$; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia, però obsoleti pertanto il coefficiente impiantistico sarà variato pari a $K_{c3} = 0,80$. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a $K_c 0,64$ scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,80 \times 0,80 = 0,64$

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, l'immobile è raggiungibile sia esternamente che da scala interna per utilizzare i due piani, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a $K_f 1,00$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta con delle difformità interne rispetto alla planimetria presentata nella domanda di condono, inoltre la domanda deve essere completata. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a $K_u 0,90$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in Zona Agricola: per cui si ritiene di applicare un coefficiente invariato $K_{tr} 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni sono in cattivo stato, cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a $K_{arck} 0,90$,

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: $K_{tot} 0,58 (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck})$ corrispondente a $(1,00 \times 0,64 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90) = 0,5184$ Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,52 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.480,00 per l'abitazione, si ha: € 1.480,00 x 0,52 = €/mq 769,60 = 770,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T	278,10 mq	770,00 €/mq	€ 214.137,00	100,00%	€ 214.137,00
Bene N° 2 - Garage Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1	9,00 mq	770,00 €/mq	€ 6.930,00	100,00%	€ 6.930,00
Bene N° 3 - Terreno Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118	19,75 mq	770,00 €/mq	€ 15.207,50	100,00%	€ 15.207,50
Valore di stima arrotondato :					€ 236.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 11/11/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bianchini Monica

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione ipocatastale depositata in data 09/05/2023
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipocatastale Avv. Alessandro Novelli in data 19/10/2023
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria informatizzata a nome di [REDACTED]
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Giuseppe Morini del 25/01/1974 rep. 21191 racc. 2121 trascritto il 13/02/1974 RP 5404 RG 6333
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Gian Vittore Di Fazio del 12/09/2003 rep. 90587 racc. 4839 trascritto il 17/09/2003 RP 28068 RG 41947
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Pallottino Domenico del 27/07/2007 rep. 1742 racc. 766 trascritto il 10/05/2007 RP 38090 RG 18568
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del 17/01/2023 RP 1476 RG 2183 per morte della Sig.ra [REDACTED] in data 26/10/2016
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità del 17/01/2023 RP 1477 RG 2184 per morte della Sig. [REDACTED] in data 20/01/2019
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco immobili intestati a [REDACTED]
- ✓ N° 11 Altri allegati - Estratto di mappa F. 26 part. 236 e F. 27 part. 167
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 26 part. 236
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure storica ai terreni F. 27 part. 167
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 26 part. 236 sub. 3
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 26 part. 236 sub. 4
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 26 part. 236 sub. 3
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 26 part. 236 sub. 4
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato di Destinazione urbanistica F. 26 part. 236 e F. 27 part. 167
- ✓ N° 20 Altri allegati - Domanda di condono L. 47/85 n. 1972/86
- ✓ N° 21 Altri allegati - Elaborato grafico allegato alla domanda di sanatoria
- ✓ N° 22 Altri allegati - Autorizzazione parco regionale dei Castelli Romani
- ✓ N° 23 Altri allegati - Atto di notorietà
- ✓ N° 24 Altri allegati - Atto d'obbligo
- ✓ N° 25 Altri allegati - Bollettini e pagamenti allegati alla Sanatoria
- ✓ N° 26 Altri allegati - Certificazione di Congruità
- ✓ N° 27 Altri allegati - Documentazione fotografica dell'epoca di abuso
- ✓ N° 28 Altri allegati - Idoneità statica
- ✓ N° 29 Altri allegati - Perizia giurata
- ✓ N° 30 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con domanda di condono e con planimetria catastale
- ✓ N° 31 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 32 Altri allegati - Perizia oscurata

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani con giardino, costruita totalmente senza licenza, successivamente per la stessa è stata presentata domanda di Sanatoria L.47/85, ancora da completare. Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Rocca Priora, immerso nel verde, vicino al Parco dei Castelli Romani a circa 4 Km dal Centro di Rocca Priora e a 2 Km dalla Strada Provinciale 215. L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Mediana, 118, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, a quota strada con una parte rialzata. Entrando al piano terreno troviamo un soggiorno/pranzo (ex magazzino) con camino, una stanza destinata a cucina (ex C.T.), un bagno (parte di ex garage). Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, a destra troviamo il magazzino (ex garage), mentre a sinistra troviamo una centrale termica con accesso sempre dall'esterno. Tutto a sinistra del fabbricato ci sono delle scale esterne che portano al piano primo, il piano primo è accessibile anche da una scala interna. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, 4 camere da letto e due bagni, oltre a due terrazzi, uno in corrispondenza dell'ingresso e l'altro accessibile da una camera da letto. Nella parte opposta all'ingresso troviamo un altro giardino accessibile sia dall'esterno, che dalla porta finestra in cucina. Tutto intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione.

Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 26, Part. 236, Sub. 3, Categoria A7

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6

Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 167, Qualità Prato

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

Destinazione urbanistica: Come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Rocca Priora in data 11/09/2023 si certifica che: -Vista la deliberazione della Giunta Regionale n° 633 del 9 febbraio 1982, vistata dal Commissario di Governo sulla Amministrazione regionale nella seduta del 16 aprile 1982 verbale n° 537/67, pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Lazio n°16 del 10 giugno 1982, con la quale è approvato il progetto di Piano Regolatore Generale con raccomandazioni prescrizioni e stralci; -Visto che il territorio del Comune di ROCCA PRIORA, ai sensi del D.M. 18 Ottobre 1954 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 253 del 3 novembre 1954, è sottoposto alla normativa del Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (ex Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n.490 ed ex legge n. 1497 del 29 giugno 1939), mediante il quale la trasformazione territoriale è subordinata al preventivo N.O. della Amministrazione di competenza (vincolo paesaggistico e ambientale); -Visto il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - N. 56 -Supplemento n. 2; - VISTO che il comune di Rocca Priora ricade in parte nel perimetro del Parco Regionale dei Castelli Romani (art. 28 L.R. 29/97); - Visto che il territorio comunale è stato dichiarato sismico con grado S=9 ai sensi del D.M. 1 aprile 1983 e pertanto sottoposto alla

normativa della Legge n°64 del 3 febbraio 1974; - Visti gli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale; - Visto l'art. 107 del D.L. 18/8/2000, n°267 - "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"; i terreni siti nel Comune di ROCCA PRIORA, distinti in catasto al Foglio 26 Particella 236 e Foglio 27 Particella 167 ricadono nella seguente zona di PRG: ZONA H – AGRICOLA – di cui all'art.9 delle N.T.A. (zona E – Agricola D.M. 1444/68) Sottozona H2 - La sottozona H2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per motivi di difesa idraulica, paesistica e di difesa da inquinamenti atmosferici e da rumori. In tale sottozona sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola, con cubatura massima di 0,01 mc/mq su lotti minimi di 50000 mq. con altezza massima non superiore a m. 7,00 per gli edifici residenziali. Per aziende agricole o consorzi o cooperative agricole di superficie continua di almeno 25 ha. è consentita l'edificazione, oltre a quella di cui al comma 2, di una cubatura di 0,01 mc./mq. da destinare interamente ad attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utile alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti. Essi debbono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni di uso: a) Impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici; b) mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo. Tale accorpamento è consentito alle seguenti condizioni: a) costituzione di un consorzio obbligatorio che gestisca unitariamente il fondo, se trattasi di più proprietari, o stipula di atto d'obbligo per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a conservare l'unitarietà del fondo, se trattasi di unico proprietario; b) la costruzione del complesso sia concentrata in un'area ristretta e continua (di Superficie non superiore al 5% del lotto); c) che le diverse proprietà non vengano recintate in modo da non impedire la continuità colturale e funzionale del lotto medesimo. Nelle sottozone H1 e H2, per gli edifici preesistenti, sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 4 par. 4; la demolizione e ricostruzione è consentita entro i limiti di cubatura di cui al par. 3) del presente articolo assegnati alla sottozona di appartenenza. (modif. BURL 16/82) Inoltre ricade nel perimetro della variante speciale NUCLEO 4 - PIANI DI CAIANO 2 (adottata con Delibera di CC n. 48 del 28.12.2022) ZONA H4 – Aree agricole di interazione 1. Le zone agricole di interazione sono costituite da quelle aree, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, oggi intercluse all'interno dell'ambito urbanizzato, chiamate a svolgere una funzione di filtro tra il tessuto edilizio consolidato e le aree agricole di maggior estensione. 2. Per tali zone il Piano di recupero intende consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti evitando la saturazione del tessuto urbano edificato, riducendo l'aggressione della pressione residenziale e conservando i caratteri di ruralità connotativi del paesaggio. 3. Nelle aree agricole di interazione, in conformità ai disposti di cui all'articolo 55, comma 7 della L.R. 38/1999 possono essere realizzati esclusivamente annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla L.R. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. 4. Per favorire il potenziamento delle funzioni di filtro è consentita l'attività di forestazione e coltivazione arborea, attraverso la piantumazione e la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree. Il terreno in oggetto risulta soggetto ai seguenti vincoli: - Ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., per effetto del DM 18/10/1954. Alla medesima area il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela: Tavola A: • ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani" di cui all' art. 28 delle Norme del P.T.P.R.; Tavola B: • "beni Paesaggistici" di cui all'art. 8 delle Norme del P.T.P.R.; • "protezione dei parchi e delle riserve naturali" di cui all'art. 37 delle norme del P.T.P.R.; - E' assoggettato alla tutela del vincolo in Zona Sismica; - E' assoggettato alla tutela del vincolo del Parco Castelli Romani;

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 150/2023 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta Bene N° 2 - Garage Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Mediana, 118, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta/garage /terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 236, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	278,10 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 236, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
	Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 167, Qualità Prato	Superficie	19,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessime condizioni. Presenza di umidità e di muffa in gran parte degli ambienti. Il parquet è totalmente rovinato, come parte anche degli intonaci. Il portico al piano terra è pericolante.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani con giardino, costruita totalmente senza licenza, successivamente per la stessa è stata presentata domanda di Sanatoria L.47/85, ancora da completare. Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Rocca Priora, immerso nel verde, vicino al Parco dei Castelli Romani a circa 4 Km dal Centro di Rocca Priora e a 2 Km dalla Strada Provinciale 215. L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Mediana, 118, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, a quota strada con una parte rialzata. Entrando al piano terreno troviamo un soggiorno/pranzo (ex magazzino) con camino, una stanza destinata a cucina (ex C.T.), un bagno (parte di ex garage). Sempre al piano terra, con accesso dall'esterno, a destra troviamo il magazzino (ex garage), mentre a sinistra troviamo una centrale termica con accesso sempre dall'esterno. Tutto a sinistra del fabbricato ci sono delle scale esterne che portano al piano primo, il piano primo è accessibile anche da una scala interna. Il piano primo è composto da un soggiorno/pranzo, una cucina abitabile, 4 camere da letto e due bagni, oltre a due terrazzi, uno in corrispondenza dell'ingresso e l'altro accessibile da una camera da letto. Nella parte opposta all'ingresso troviamo un altro giardino accessibile sia dall'esterno, che dalla porta finestra in cucina. Tutto intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it