



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Monaco Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 401/2009 del R.G.E.

(riunita alla presente procedura quella successivamente iscritta al n. RG 167/2025)

promossa da



**** *Omissis* ****

oggi

**** *Omissis* ****

e per essa

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	4
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 401/2009 del R.G.E	19
Lotto Unico	19

All'udienza del 24/11/2009, il sottoscritto Arch. Monaco Marco, con studio in Viale IV Novembre, 12 - 00049 - Velletri (RM), *email*: momarch@alice.it, *PEC*: m.monaco@pec.archrm.it, Tel. 06 9642415, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2009 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Le operazioni d'accertamento tecnico hanno avuto regolare avvio, previo esame degli atti, acquisizione documentazione e notizie necessarie. In seguito, con lettera raccomandata A.R. del 20/01/2010, è stato comunicato all'esecutato l'appuntamento per il sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 29/01/2010 dalle ore 10,00 in poi (comunque non ritirata e tornata indietro con la dicitura "sconosciuto") non svolto e pertanto rinviato. L'accesso è poi avvenuto con l'ausilio della Forza pubblica e di un fabbro autorizzato dal G.E. in data 02/03/2010 ed eseguito in data 22 Marzo 2010. Da tale accesso e dalla verifica della documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento, si accertava che l'immobile riportava una errata individuazione catastale, Foglio 21 particella 339 sub 503 e particella 340 sub 503 (graffate) al posto dell'esatto Foglio 21 particella 339 sub 513 e particella 340 sub 513 (graffate), per errore commesso nella compilazione della denuncia di successione, che non rispettava quanto stabilito nel testamento, poi invece riportato, conformemente al testamento, nella domanda di voltura presentata al N.C.E.U.. L'errore persisteva nell'atto di compravendita del 19/07/2006 di rep. n.14635/5336, a rogito del Notaio Alfredo Maria Becchetti di Roma, nel quale **** Omissis **** vendeva all'esecutato **** Omissis **** e nell'atto di pignoramento promosso dalla **** Omissis **** e contro **** Omissis ****.

Il sottoscritto pertanto in data 13/04/2010 depositava relazione dei fatti e chiedeva la nomina di un custode per la consegna delle nuove chiavi della serratura dell'immobile e la rettifica degli atti di vendita e di pignoramento con l'esatta individuazione del bene. Il G.E. in data 25/05/2010 sospendeva le operazioni peritali e rinviava alla successiva udienza.

Numerose udienze nel tempo si sono succedute nel tempo per procedere alla cancellazione del pignoramento erroneamente trascritto e per la rettifica dei nuovi dati identificativi catastali come sopra detto.

In data 23/05/2024, il sottoscritto CTU veniva riconvocato su istanza da parte degli Avv.ti **** Omissis **** e **** Omissis ****, nell'interesse di **** Omissis **** e per essa la **** Omissis ****, e pertanto in data 31/07/2024 depositava una nuova relazione nella quale veniva riportato che il bene era riportato al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Rocca Priora al FOGLIO 21 – PARTICELLA 840 Sub. 517, int. 2, inserito nella banca dati del N.C.E.U. dal 30/04/2015 e sollecitava pertanto di rendere conforme il lascito testamentario con l'individuazione catastale dei beni rettificando la Successione del 29/04/1993, n. 97, vol. 315, indicando l'immobile trasferito a favore di **** Omissis **** come oggi individuato int. 2, foglio 21 particella 840 sub 517, allora planimetria protocollo 16156 del 18/12/1982, per poi rettificare l'atto di compravendita del 19/07/2006, Notaio Becchetti, rep. 14635, in quanto l'appartamento ancora non risultava inserito in banca dati del N.C.E.U. e veniva erroneamente indicato come foglio 21 particella 339 sub 503 e particella 340 sub 503 e di conseguenza l'atto di pignoramento promosso dalla **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

Nell'udienza del 30/04/2025, il G.E. Dott.ssa Raffaella CALVANESE disponeva la riunione alla presente procedura quella successivamente iscritta al n. RG 167/2025 e disponeva la ripresa delle operazioni di stima confermando l'incarico al sottoscritto CTU già nominato, incaricando anche il custode nominato, Avv. Nadia Bruni, di depositare la relazione preliminare aggiornata, rinviando per i provvedimenti successivi all'udienza del 10/09/2025.

Le operazioni d'accertamento tecnico hanno ripreso pertanto avvio, previo esame degli atti rettificati. Con lettera raccomandata A.R. del 13/05/2025, è stato comunicato all'esecutato l'appuntamento per il sopralluogo all'immobile pignorato per il giorno 11/06/2025 alle ore 10,00 in poi (comunque non ritirata e tornata indietro per 'compiuta giacenza'). L'accesso è stato comunque eseguito in data 21/05/2025, previo appuntamento, congiuntamente al custode nominato dell'immobile Avv. Nadia BRUNI.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.783863, 12.749654)

DESCRIZIONE

Oggetto di perizia è un appartamento uso residenziale, porzione di fabbricato di maggior consistenza, sito nel comune di ROCCA PRIORA (RM) in Via Tuscolana Km 28,500, s.n.c., **piano 1° - interno 2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 840 sub 517**. Il fabbricato è composto da piano terra uso commerciale destinato a ristorazione e interrato uso magazzini e garage con area di pertinenza, piano 1° e 2° sottotetto uso abitazione con terrazzi a livello e area esterna di accesso condominiale.

L'accesso al fabbricato avviene da un'area comune condominiale con entrata da un cancello carrabile e pedonale, posto su stradina interpoderale comune anche ai lotti limitrofi, alla quale si accede dalla SP 215 - Via Tuscolana al Km 28,500, distante circa mt 70,00.

Il fabbricato è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la SP 215 - Via Tuscolana di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale, con edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal G.R.A..

Più precisamente:

- Appartamento composto da ingresso/disimpegno per una superficie utile di circa mq 9,00, soggiorno/pranzo per una superficie utile di circa mq 23,70, angolo cottura per una superficie utile di circa mq 4,55, camera da letto per una superficie utile di circa mq 15,90 e bagno per una superficie utile di circa mq 5,35, per una superficie utile totale di circa mq 58,50 e lorda di mq 70,30, oltre a terrazzo a livello di circa mq 30,00. L'appartamento, come si evince dalla documentazione fotografica, risulta arredato, in particolare: l'ingresso presenta un armadio a muro, il soggiorno/pranzo n.2 divani, n.2 poltrone, tavolo e n.2 sedie, angolo cottura con lavabo, piano cottura e pensili, camera da letto con armadio a muro e letto.

- Le finestre della stanza da letto e del bagno affacciano su terrazzo di pertinenza dell'appartamento adiacente int. 1, sub 502, con accesso dal corpo scala condominiale, attraverso il quale si accede allo stesso appartamento. Trattasi pertanto di una limitazione alla privacy e alla godibilità del bene perché incide negativamente sulla riservatezza degli ambienti interni e ne limita la piena fruizione. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata inoltre l'installazione di una tenda in materiale plastico, a una distanza di circa mt 2,30 dal filo della facciata dell'appartamento oggetto di pignoramento, che limita sensibilmente i parametri di illuminazione e aerazione dei locali retrostanti, già penalizzati dall'affaccio diretto sullo stesso terrazzo e si consiglia un'azione presso le sedi competenti per la sua rimozione. Tale intervento risulta non conforme a criteri di comfort abitativo ideali e lesivo alla qualità abitativa dell'appartamento. Le limitazioni descritte rappresentano pertanto elementi che comportano una riduzione del valore commerciale dell'unità immobiliare. A parere del sottoscritto tale scelta progettuale è stata molto probabilmente dovuta al fatto che il proprietario al momento della costruzione ha edificato il fabbricato per l'attività commerciale al piano terra e la parte residenziale ai piani superiori, per se stesso e la propria famiglia.

- L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di mt 2,90; il bagno è stato controsoffittato a mt 2,70 con elementi in legno, misurato dal piano di calpestio all'intradosso del tavolato in legno.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso nel primo sopralluogo.

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

Si precisa preliminarmente che:

- I dati dell'immobile corrispondono a quelli citati nel pignoramento rettificato.
- Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali, il progetto allegato alla Licenza Edilizia n. 134 del 23/10/1973 (Pratica 123/72) e successiva Variante n. 158 del 14/06/1975 (Pratica n. 123/74) risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è grossomodo conforme nel perimetro planimetrico a quella graficizzata nel progetto allegato alla Licenza edilizia in Variante n. 158 del 14/06/1975 e alla planimetria catastale originaria del 1982 (a tutt'oggi in atti) ma con difformità per diversa disposizione delle tramezzature interne e delle due finestre del bagno e della camera, rispetto sia al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata che alla planimetria catastale sopra citata. Il tutto è meglio specificato nel punto dedicato alla legittimità urbanistico-edilizia della presente relazione.

Il sottoscritto provvederà alla formazione di un solo lotto di vendita con all'interno un unico bene uso residenziale (sub 517).

Nel caso si ritenessero necessarie altre precisazioni e/o decisioni in merito, esse si rinviano al giudizio del G.E. e del Delegato alla vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile è intestato a **** Omissis **** per una quota di 100/100, pervenuto come meglio e ampiamente riportato nella relazione notarile in atti e nel contesto della presente relazione.

L'immobile confina con vano scala (sub 504); appartamento int. 1 (sub 502); appartamento int. 3 (sub 519); area comune non censibile (505) ai locali sottostanti con distacco su Via Tuscolana o loro aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,50 mq	70,30 mq	1	70,30 mq	2,90 m	P1
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	P1
Totale superficie convenzionale:				77,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,80 mq		

L'appartamento oggetto di stima, porzione di fabbricato di maggior consistenza, è sito in ROCCA PRIORA (RM), con accesso carrabile e pedonale posto su stradina interpoderale, comune anche ai lotti limitrofi, alla quale si accede dalla SP 215 - Via Tuscolana al Km 28,500 e distante circa mt 70,00.

Il fabbricato è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la Via Tuscolana di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale, con edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal GRA.

Il fabbricato è raggiunto dai vari servizi principali (luce, acqua, telefono, ecc).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1982 al 30/04/2015	**** Omissis **** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 339, Sub. 514 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano P1 Graffato 340 sub 514
Dal 30/04/2015 al 16/12/2024	**** Omissis **** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 840, Sub. 517 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 506,13 Piano P1
Dal 16/12/2024	**** Omissis **** (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 840, Sub. 517 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 80 mq Rendita € 506,13 Piano P1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

I dati catastali dell'immobile come oggi individuato "Immobile sito in Rocca Priora (RM) in via Tuscolana Km 28,500 distinto al NCEU al **foglio 21, particella 840, subalterno 517, int. 2, inserito nella banca dati del N.C.E.U. dal 30/04/2015**, ha comportato la rettifica dei seguenti atti per errata individuazione dell'immobile:

- Rettifica dell'atto di Successione del 29/04/1993, n. 97, vol. 315, indicando l'immobile trasferito a favore di **** Omissis ****, planimetria protocollo 16.156 del 18/12/1982, rendendo così conforme il lascito testamentario con l'identificazione catastale dei beni;
- Rettifica dell'atto di compravendita del 19/07/2006, Rep. n. 14.635 e racc. n. 5.336, a rogito del Notaio Alfredo Maria Beccetti di Roma, trascritto nei RR.II di Roma 2 in data 26/07/2006 ai nn. 50.490/30.045;
- Rettifica dell'iscrizione ipotecaria avvenuta in data 26/07/2006 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 di cui ai nn. 50.491/13.179 di formalità;
- Rettifica dell'atto di pignoramento n. 1.469 del 03/06/2009, trascritto nei RR.II di Roma 2 in data 28/10/2009 ai nn. 67.651/35.311 di formalità, con l'esatta individuazione del bene pervenuto al Signor **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	840	517		A2	4	4 vani	80 mq	506,13 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad una verifica della documentazione in atti e dal sopralluogo effettuato, la planimetria catastale in atti è conforme allo stato dei luoghi per ciò che riguarda il perimetro dell'appartamento ma con difformità per diversa disposizione delle tramezzature interne e delle due bucature del bagno e della camera, rispetto sia al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata che alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Al momento del primo e secondo sopralluogo all'immobile lo stesso risulta da tempo disabitato.

Dal certificato di residenza del 27/06/2025 risulta che l'esecutato è residente in **** Omissis ****, ma risulta irreperibile.

PATTI

L'appartamento risulta ad oggi disabitato.

L'appartamento risulta ad oggi disabitato da molto tempo, circostanza che ha determinato un generale stato di abbandono e degrado degli ambienti interni ed esterni e degli arredi presenti all'interno dell'appartamento. In particolare gli intonaci del soffitto presentano in alcuni punti crepe e distacchi dovuti all'umidità, sia nella zona giorno che nella zona notte; gli oscuranti in legno risultano deteriorati e necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dell'esposizione prolungata agli agenti atmosferici, mentre gli infissi in alluminio e le porte interne hanno mantenuto una migliore conservazione; la pavimentazione e i rivestimenti interni risultano ancora in buono stato, mentre il terrazzo di pertinenza è rivestito con guaina impermeabilizzante usurata e fortemente deteriorata dall'esposizione a fenomeni di corrosione e fessurazione, che potrebbero compromettere la tenuta all'acqua e della struttura sottostante. Il tutto necessita per quanto esposto di un'accurata e profonda pulizia e igienizzazione per il lungo tempo di abbandono.

PARTI COMUNI

L'appartamento pignorato è parte di un fabbricato di maggior consistenza, composto da un locale commerciale uso ristorazione al piano terra, locali magazzino/cantine/garage al piano interrato con area esterna di pertinenza e n. 5 unità abitative ai piani 1° e 2° sottotetto, con autonomi identificativi catastali e aree comuni condominiali (corpo scala e area di accesso pedonale e carrabile anche utilizzabile per parcheggio condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento pignorato si presenta in uno stato di semi degrado, dovuto ad un prolungato tempo di abbandono, mentre il fabbricato di cui è parte, con destinazione parte residenziale e parte commerciale al piano terra, si presenta in normali condizioni e stato conservativo. L'edificio, di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia, è costituito da tre piani fuori terra e uno interrato con locali garage, magazzino e cantine, il piano terra è adibito a ristorante e i due piani sovrastanti ad appartamenti uso residenziale, in normali condizioni statiche (da una visione esterna non ci sono evidenti fenomeni di dissesto). Esteriormente il fabbricato è rifinito con intonaco tinteggiato di colore giallo ocra, tetto a falde inclinate con manto di tegole. Internamente si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture dell'epoca di realizzazione del fabbricato, le pareti del vano scala intonacate e rivestite con 'graffiato' decorativo, scale in travertino e ringhiera in ferro battuto mentre l'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria, le pareti sono intonacate e tinteggiate di giallo ocra nella zona giorno e nell'ingresso/disimpegno e di colore azzurro spatalato nel bagno e nella camera, il pavimento con listelli di legno parquet, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica bianca 10x10 e greca color marrone fino ad un'altezza di mt 2,10 le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro spatalato, il terrazzo è rivestito con guaina impermeabilizzante. Le porte dell'appartamento sono in legno color noce e gli infissi esterni in alluminio bianco con oscuranti in legno, il portoncino d'ingresso blindato è rivestito in legno.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti igienico-sanitario, elettrico e termico con elementi radianti ma non è stata individuata la caldaia di alimentazione. L'accesso al fabbricato avviene da un'area comune condominiale con entrata da un cancello carrabile e pedonale, posto su stradina interpoderale comune anche ai lotti limitrofi, distante dalla Via Tuscolana circa mt 70,00; da tale area si accede al vano scala condominiale salendo una breve rampa di scala esterna.

L'immobile risulta libero

Al momento del primo e secondo sopralluogo l'appartamento risultava libero e certamente da tempo disabitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1993 al 19/07/2006	**** Omissis ****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/11/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	16/12/1996	43878	25249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	29/04/1993	97	315
Dal 19/07/2006 al 16/12/2024	**** Omissis ****, proprietario per 1/1; Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BECCHETTI Alfredo Maria	19/07/2006	14635	5336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR II Roma 2	26/07/2006	50490	30045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/11/2023	**** Omissis ****, proprietaria per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rettifica della Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/12/2023	70603	50810
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	17/11/2023	86	9990

Dal 16/12/2024	**** Omissis ****, proprietaria per 1/1.	Atto di rettifica		
Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	DAIDONE Corrado	16/12/2024	4669	3352
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR II Roma 2	17/12/2024	69236	50445
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate Roma 1	18/12/2024	35809	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- L'atto del 16/12/2024, rep.4669, è in rettifica dell'atto di compravendita del 19/07/2006 per esatta identificazione catastale dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
**** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
**** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
**** Omissis ****
- **Pignoramento**
**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. del Comune di Rocca Priora il lotto sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato, ricade in Zona "B2-Aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale" e vincolato ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere *c*) - *d*) e art. 142 del D.Lgs. 42/04 - Aree tutelate per legge, lettera *f*) "Protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38 NTA del PTPR) e lettera *m*) "Protezione delle aree di interesse archeologico" (art. 42 NTA del PTPR). Nella Tav. A del vigente P.T.P.R.. il terreno ricade nel "Paesaggio agrario di continuità" e "Aree di visuale" (artt. 27 e 50 delle N.T.A.).

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora (RM) in data 07/06/2025, e successivo appuntamento presso gli uffici comunali, è stato verificato che l'intero fabbricato è stato costruito con Licenza Edilizia n. 134 del 23/10/1973 (Pratica 123/72) e successiva Variante n. 158 del 14/06/1975 (Pratica n. 123/74) e Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 10/05/1975, Prot. n. 2532.

In data 31/03/1987, prot. 2641, è stata presentata dall'allora proprietario **** Omissis **** istanza di Sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85 per i locali sottostanti per i quali sono stati rilasciati i rispettivi titoli edilizi che non riguardano l'immobile oggetto della presente relazione.

Dall'accesso agli atti, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

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.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e il progetto allegato alla Licenza Edilizia rilasciata, risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è grossomodo conforme nel perimetro planimetrico al progetto allegato alla Variante n. 158 del 14/06/1975 e alla planimetria catastale originaria del 1982 e tutt'oggi in atti, ma con difformità per diversa disposizione delle tramezzature interne e delle due bucature del bagno e della camera, rispetto sia al progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata che alla planimetria catastale sopra citata.

In particolare:

- Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in Variante si rileva, oltre alla diversa disposizione delle tramezzature interne, una diversa posizione delle due finestre del bagno e della camera letto, simile però alla planimetria catastale (unico vano finestra con muro divisorio tra il bagno e la camera).

- La diversa distribuzione interna è invece difforme sia da quella riportata nell'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia in Variante sia da quella riportata nella planimetria catastale originaria e ancora oggi in atti. L'appartamento è stato certamente oggetto di manutenzione e le finiture attuali, insieme alla diversa distribuzione interna, anche se fortemente degradate per il lungo tempo trascorso che ha determinato un generale stato di abbandono e degrado degli ambienti interni ed esterni, sono state realizzate successivamente all'anno di costruzione (forse è pensabile dallo stesso esegutato).

Il sottoscritto CTU ritiene possibile affermare che le difformità rilevate, rispetto al progetto autorizzato, sono opere sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.Lgs. 380/01 e ss.mm.ii., per le quali è possibile ottenere conformità urbanistica, con una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del D.Lgs. 380/01 e ss.mm.ii. e la conseguente variazione catastale.

Costi per la redazione della CILA in sanatoria per sanare le difformità riscontrate:

- a) Spese sanzione e oneri comunali CILA in sanatoria, diritti variazione catastale = € 1.200,00;
b) Spese tecniche redazione CILA in sanatoria e variazione catastale = € 3.000,00;

La quantificazione dei costi necessari per l'ottenimento del certificato di agibilità non può essere effettuata con esattezza in questa sede, perché soggetta a variabili non completamente determinabili allo stato attuale. In particolare, i costi dipendono da:

- eventuali adeguamenti impiantistici richiesti per la conformità alla normativa vigente (impianti elettrici, termici, idrico-sanitari, ecc.);
- i compensi professionali del tecnico incaricato di redigere e depositare la documentazione necessaria per la predisposizione dei certificati di collaudo e del certificato energetico APE dell'immobile non disponibile dalla certificazione in atti;
- oneri amministrativi e di segreteria dovuti al Comune per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (oggi € 160,00);

In assenza di un progetto di adeguamento impiantistico e della verifica dello stato di fatto degli impianti esistenti da parte di un tecnico abilitato, non è possibile stimare con precisione l'importo complessivo delle spese. Si può tuttavia ritenere che tali costi potrebbero risultare anche significativi, qualora si rendessero necessari interventi di aggiornamento o rifacimento degli impianti. Pertanto, si segnala che ogni stima in tal senso dovrebbe essere oggetto di specifico approfondimento tecnico, previo sopralluogo dettagliato e verifica dello stato effettivo degli impianti e delle condizioni generali dell'immobile.

Nel caso si ritenessero necessarie altre precisazioni e/o decisioni in merito, esse si rinviano al giudizio del G.E. e del Delegato alla vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Vista l'assenza di un condominio costituito, ma solo l'esistenza di aree comuni da gestire con le altre proprietà del fabbricato, non sono presenti vincoli e oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Il sottoscritto pertanto, per le considerazioni riportate nel contesto della relazione, provvederà alla formazione di un solo lotto di vendita con all'interno l'appartamento con annesso terrazzo di pertinenza e la stima sarà effettuata tenendo conto delle somme necessarie per le eventuali spese tecniche e oneri previsti per regolarizzare l'attuale difformità delle partizioni interne rispetto lo stato legittimato.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a ROCCA PRIORA (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1. Oggetto di perizia è un appartamento uso residenziale, porzione di fabbricato di maggior consistenza, sito nel comune di Rocca Priora (RM) con ingresso da una stradina interpoderale alla quale si accede dalla SP 215 - Via Tuscolana al Km 28,500, s.n.c., piano 1° - interno 2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 840 sub 517.

Il fabbricato, di cui il bene fa parte, è composto da piano terra uso commerciale destinato a ristorazione e interrato uso magazzini e garage con area di pertinenza, piano 1° e 2° sottotetto uso abitazione con terrazzi a livello e area esterna di accesso condominiale. L'accesso al fabbricato avviene da un'area comune condominiale con entrata da un cancello carrabile e pedonale, posto su stradina interpoderale comune anche ai lotti limitrofi, distante dall'entrata su Via Tuscolana circa mt 70,00. Il fabbricato è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la SP 215 - Via Tuscolana di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale, con edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal G.R.A..

Più precisamente:

- **Appartamento** composto da ingresso/disimpegno per una superficie utile di circa mq 9,00, soggiorno/pranzo per una superficie utile di circa mq 23,70, angolo cottura per una superficie utile di circa mq 4,55, camera da letto per una superficie utile di circa mq 15,90 e bagno per una superficie utile di circa mq 5,35, per una superficie utile totale di circa mq 58,50 e linda di mq 70,30, oltre a terrazzo a livello di circa mq 30,00.

L'appartamento risulta arredato in particolare: l'ingresso presenta un armadio a muro, il soggiorno/pranzo n. 2 divani, n. 2 poltrone, tavolo e n. 2 sedie, angolo cottura con lavabo, piano cottura e pensili, camera da letto con armadio a muro e letto.

Le finestre della stanza da letto e del bagno affacciano su terrazzo di pertinenza dell'appartamento adiacente int. 1, sub 502, con accesso dal corpo scala condominiale, attraverso il quale si accede allo stesso appartamento. Trattasi pertanto di una limitazione alla privacy e alla godibilità del bene perché incide negativamente sulla riservatezza degli ambienti interni e ne limita la piena fruizione. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata inoltre l'installazione di una tenda in materiale plastico, a una distanza di circa mt 2,30 dal filo della facciata dell'appartamento oggetto di pignoramento, che limita sensibilmente i parametri di illuminazione e aerazione dei locali retrostanti, già penalizzati dall'affaccio diretto sullo stesso terrazzo e si consiglia un'azione presso le sedi competenti per la sua rimozione. Tale intervento risulta non conforme a criteri di comfort abitativo ideali e lesivo alla qualità abitativa dell'appartamento. Le limitazioni descritte rappresentano pertanto elementi che comportano una riduzione del valore commerciale dell'unità immobiliare. A parere del sottoscritto tale scelta progettuale è stata molto probabilmente dovuta al fatto che il proprietario al momento della costruzione ha edificato il fabbricato con l'attività commerciale al piano terra e la parte residenziale ai piani superiori per se stesso e la propria famiglia.

L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di mt 2,90; il bagno è stato controsoffittato a mt 2,70 con elementi in legno, misurato dal piano di calpestio all'intradosso del tavolato in legno.

Identificato al Catasto Fabbricati - Foglio 21, Particella 840 sub. 517, Categoria A/2;

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

Il criterio di stima adottato per la valutazione del bene in oggetto è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile rilevato dai prezzi di compravendita d'immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima tenendo presente che si hanno valori più alti o più bassi di quelli medi della zona in funzione di fattori quali l'aspetto, la presenza di servizi, la dimensione, la posizione intesa sia come ubicazione sia come qualità degli affacci, la qualità del manufatto e del suo stato di manutenzione. Partendo, quindi, da un valore intermedio

si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sullo stesso valore:

- localizzazione immobile: il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento, è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la Via Tuscolana, strada provinciale storica che collega Roma Capitale con la cittadina di Frascati lungo altri centri dei Castelli Romani, e quindi di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale. Nella zona in esame sono presenti edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal GRA; il complesso è raggiunto dai vari servizi principali (luce, acqua, telefono, ecc).

- posizione dell'unità immobiliare: l'immobile è porzione di un fabbricato di maggior consistenza, composto da un locale commerciale uso ristorazione al piano terra, locali magazzino/cantine/garage al piano interrato e n. 5 unità abitative ai piani primo e secondo sottotetto, con autonomi identificativi catastali e aree comuni condominiali;

- caratteristiche tecnologiche: l'immobile, di cui l'appartamento è parte, risulta in normale stato conservativo con finiture al tempo di costruzione e in normali condizioni statiche (non ci sono evidenti fenomeni di dissesto) mentre l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata oggetto nel tempo di opere di manutenzione anche se fortemente degradate per il lungo tempo di abbandono che ha determinato un generale stato di degrado degli ambienti interni ed esterni e necessitano pertanto di una profonda pulizia e manutenzione ordinaria. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, citofonico, idrico e termico, anche se non è stata individuata la caldaia di alimentazione e se mancante deve essere reintegrata.

- caratteristiche produttive (dell'unità immobiliare): non si riscontrano interessanti suscettività di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione da quella residenziale;

Criteri di stima:

La stima sarà determinata con il metodo sintetico, che consiste nell'applicare al parametro base di valutazione (il metro quadro di superficie lorda) un valore corrispondente ai prezzi di mercato, praticati nella zona di compravendita di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella della stima, e con il metodo analitico, che permette un controllo del valore ottenuto con il precedente metodo, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dal villino, risalendo così al valore dell'immobile attraverso una via indiretta quale il reddito prodotto dall'immobile.

Metodo Sintetico:

$$V = SL \times V/mq$$

dove: V = valutazione immobile; SL = superficie lorda in mq; V/mq = valore a metro quadro.

I prezzi unitari rilevati in base ad indagini effettuate presso operatori e agenzie immobiliari del luogo sul mercato immobiliare, hanno determinato un prezzo, riferito alla superficie lorda, che oscilla tra 1.500,00 e 2.000,00 €/mq e i dati Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (riferiti al 2° semestre del 2024) per abitazioni tipo Abitazioni civili che oscilla tra **1.100,00 e 1.550,00 €/mq** per abitazioni in condizioni di normale manutenzione. In base alle considerazioni e caratteristiche dell'immobile sopra descritte e dell'attuale congiuntura economica del mercato immobiliare, **lo scrivente ritiene indicare un valore di 1.500,00 €/mq**, applicando i relativi coefficienti di riduzione nelle varie destinazioni d'uso e condizione e delle limitazioni sopra descritte.

- **APPARTAMENTO:** Superficie lorda residenziale (SL) = **mq 70,30**
- **TERRAZZO:** Superficie x 0,25 coeff. riduzione = $30,00 \times 0,25 = \text{mq 7,50}$
- TOTALE = mq 77,80**

mq 77,80 x €/mq 1.500,00 = **€ 116.700,00 (Centosedicimilasettecento/00)**.

Metodo Analitico:

V = Rn / i

dove: V = valutazione immobile; Rn = rendita netta annua; i = saggio di capitalizzazione.

La rendita netta Rn è ricavata dal reddito lordo annuo RL ordinario rilevato dal mercato locativo cui vanno detratte le spese di gestione a carico del proprietario che, in genere, si assumono nell'ordine del 40%; la stima si risolve nell'attualizzazione, a opportuno saggio di capitalizzazione i. Per la determinazione del saggio si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che influiscono sulla misura dello stesso saggio. Ne consegue la determinazione di un saggio dell'ordine del 3%. Nel caso in oggetto, considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, viste la sua ubicazione, il grado di finitura, le caratteristiche tecnico costruttive nonché lo stato di conservazione, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto, desunto dalle fonti già citate per il metodo diretto (che oscilla tra **4,00 e 6,00 €/mq** nella Banca dati OMI), **lo scrivente ritiene di indicare un valore di locazione mensile pari a 500,00 €** anche per la presenza all'interno di arredi che fanno aumentare il valore della locazione rispetto ad una abitazione libera.

APPARTAMENTO:

RL = € 500,00 x 12 mensilità = € 6.000,00;

Rn = RL - spese (circa 40%) = € 6.000,00 - 40% = € 3.600,00;

V = € 3.600,00/0,03 = € 120.000,00 (La somma, in questo caso quasi perfettamente coincidente, conferma in modo oggettivo il valore dell'immobile ottenuto con il metodo sintetico).

Si può concludere quindi che "il più probabile valore complessivo di mercato" del bene pignorato può essere indicato in cifra tonda in **Euro 116.700,00 (Centosedicimilasettecento/00)** come desunto dal metodo sintetico, a parere del sottoscritto più realistico in seguito a indagini e operazioni dirette sul territorio.

Come evidenziato nel contesto della relazione, dalla suddetta stima devono essere detratte le somme necessarie per la pratica edilizia al fine di rendere conformi le difformità rilevate e per l'installazione di una caldaia.

TOTALE COSTI LA REDAZIONE DI UNA CILA IN SANATORIA E L'INSTALLAZIONE DI UNA CALDAIA DI ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO

a) Spese sanzione, oneri comunali e diritti variazione catastale CILA in sanatoria = € 1.200,00;

b) Spese tecniche redazione CILA in sanatoria e variazione catastale = € 3.000,00;

c) Installazione e collegamento di una caldaia di alimentazione dell'impianto termico = a corpo € 2.000,00

TOTALE (a+b+c): € 6.200,00 (Seimiladuecento/00).

VALORE DI STIMA FINALE:

Dalle considerazioni riportate il valore di stima aggiornato corrisponderà al valore di stima del bene: € 116.700,00 detratta dei costi ipotizzati, come sopra riportato, per sanare le difformità riscontrate, per un totale di circa € 6.200,00 (Seimiladuecento/00).

€ 116.700,00 - € 6.200,00 = € 110.500,00 (in cifra tonda € 111.000,00 - Centoundicimila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Detrazione costi per difformità riscontrate	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1	77,80 mq	1.500,00 €/mq	€ 116.700,00	€ 6.200,00	100,00%	€ 110.500,00
Valore di stima in cifra tonda:						€ 111.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO (BENE N. 1) = € 111.000,00 (Euro Centoundicimila/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 11/08/2025

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

Arch. Monaco Marco

ELENCO ALLEGATI:

1. Elaborato grafico;
2. Documentazione fotografica;
3. Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura, planimetria);
4. Documentazione ufficio tecnico (Licenze Edilizie, N.O. Soprintendenza e stralcio grafico);
5. Atto di rettifica della compravendita;
6. Certificato di residenza;
7. Verbali di sopralluogo.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento** ubicato a ROCCA PRIORA (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1.

Oggetto di perizia è un appartamento uso residenziale, porzione di fabbricato di maggior consistenza, sito nel comune di Rocca Priora (RM) con ingresso da una stradina interpoderale alla quale si accede dalla SP 215 - Via Tuscolana al Km 28,500, s.n.c., piano 1° - interno 2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 840 sub 517.

Il fabbricato, di cui il bene fa parte, è composto da piano terra uso commerciale destinato a ristorazione e interrato uso magazzini e garage con area di pertinenza, piano 1° e 2° sottotetto uso abitazione con terrazzi a livello e area esterna di accesso condominiale. L'accesso al fabbricato avviene da un'area comune condominiale con entrata da un cancello carrabile e pedonale, posto su stradina interpoderale comune anche ai lotti limitrofi, distante dall'entrata su Via Tuscolana circa mt 70,00. Il fabbricato è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la SP 215 - Via Tuscolana di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale, con edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal G.R.A. .

Più precisamente: - Appartamento composto da ingresso/disimpegno per una superficie utile di circa mq 9,00, soggiorno/pranzo per una superficie utile di circa mq 23,70, angolo cottura per una superficie utile di circa mq 4,55, camera da letto per una superficie utile di circa mq 15,90 e bagno per una superficie utile di circa mq 5,35, per una superficie utile totale di circa mq 58,50 e lorda di mq 70,30, oltre a terrazzo a livello di circa mq 30,00.

L'appartamento risulta arredato in particolare: l'ingresso presenta un armadio a muro, il soggiorno/pranzo n. 2 divani, n. 2 poltrone, tavolo e n. 2 sedie, angolo cottura con lavabo, piano cottura e pensili, camera da letto con armadio a muro e letto.

Le finestre della stanza da letto e del bagno affacciano su terrazzo di pertinenza dell'appartamento adiacente int. 1, sub 502, con accesso dal corpo scala condominiale, attraverso il quale si accede allo stesso appartamento. Trattasi pertanto di una limitazione alla privacy e alla godibilità del bene perché incide negativamente sulla riservatezza degli ambienti interni e ne limita la piena fruizione. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata inoltre l'installazione di una tenda in materiale plastico, a una distanza di circa mt 2,30 dal filo della facciata dell'appartamento oggetto di pignoramento, che limita sensibilmente i parametri di illuminazione e aerazione dei locali retrostanti, già penalizzati dall'affaccio diretto sullo stesso terrazzo e si consiglia un'azione presso le sedi competenti per la sua rimozione. Tale intervento risulta non conforme a criteri di comfort abitativo ideali e lesivo alla qualità abitativa dell'appartamento. Le limitazioni descritte rappresentano pertanto elementi che comportano una riduzione del valore commerciale dell'unità immobiliare. A parere del sottoscritto tale scelta progettuale è stata molto probabilmente dovuta al fatto che il proprietario al momento della costruzione ha edificato il fabbricato con l'attività commerciale al piano terra e la parte residenziale ai piani superiori per se stesso e la propria famiglia.

L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di mt 2,90; il bagno è stato controsoffittato a mt 2,70 con elementi in legno, misurato dal piano di calpestio all'intradosso del tavolato in legno.

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

Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. del Comune di Rocca Priora il lotto sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato, ricade in Zona "B2 -Aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale" e vincolato ai sensi dell'articolo 136, comma 1, lettere *c) - d)* e art. 142 del D.Lgs. 42/04 - Aree tutelate per legge, lettera *f)* "Protezione dei parchi e delle riserve naturali" (art. 38 NTA del PTPR) e lettera *m)* "Protezione delle aree di interesse archeologico" (art. 42 NTA del PTPR). Nella Tav. A del vigente P.T.P.R.. il terreno ricade nel "Paesaggio agrario di continuità" e "Aree di visuale" (artt. 27 e 50 delle N.T.A.).

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via Tuscolana Km 28,500, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 840, Sub. 517, Categoria A2	Superficie	77,80 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento risulta ad oggi disabitato da molto tempo, circostanza che ha determinato un generale stato di abbandono e degrado degli ambienti interni ed esterni e degli arredi presenti all'interno dell'appartamento. In particolare gli intonaci del soffitto presentano in alcuni punti crepe e distacchi dovuti all'umidità, sia nella zona giorno che nella zona notte; gli oscuranti in legno risultano deteriorati e necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dell'esposizione prolungata agli agenti atmosferici, mentre gli infissi in alluminio e le porte interne hanno mantenuto una migliore conservazione; la pavimentazione e i rivestimenti interni risultano ancora in buono stato, mentre il terrazzo di pertinenza è rivestito con guaina impermeabilizzante usurata e fortemente deteriorata dall'esposizione a fenomeni di corrosione e fessurazione, che potrebbero compromettere la tenuta all'acqua e della struttura sottostante. Il tutto necessita per quanto esposto di un'accurata e profonda pulizia e igienizzazione per il lungo tempo di abbandono.</p>		
Descrizione:	<p>Oggetto di perizia è un appartamento uso residenziale, porzione di fabbricato di maggior consistenza, sito nel comune di ROCCA PRIORA (RM) in Via Tuscolana Km 28,500, s.n.c., piano 1° - interno 2, distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 840 sub 517. Il fabbricato è composto da piano terra uso commerciale destinato a ristorazione e interrato uso magazzini e garage con area di pertinenza, piano 1° e 2° sottotetto uso abitazione con terrazzi a livello e area esterna di accesso condominiale.</p> <p>L'accesso al fabbricato avviene da un'area comune condominiale con entrata da un cancello carrabile e pedonale, posto su stradina interpoderale comune anche ai lotti limitrofi, alla quale si accede dalla SP 215 - Via Tuscolana al Km 28,500 e distante circa mt 70,00.</p> <p>Il fabbricato è situato in una zona periferica lontano dal centro della cittadina, lungo la SP 215 - Via Tuscolana di collegamento anche con altri centri limitrofi e la città di Roma Capitale, con edifici uguali per tipologia (villini mono e plurifamiliari) di edilizia residenziale, anche di scarso pregio architettonico, con alcune attività commerciali, distante circa 3,5 Km dal centro della cittadina di Rocca Priora, a circa 8,2 km dalla stazione ferroviaria di Frascati e a circa 16,5 km dal G.R.A..</p> <p>Più precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appartamento composto da ingresso/disimpegno per una superficie utile di circa mq 9,00, soggiorno/pranzo per una superficie utile di circa mq 23,70, angolo cottura per una superficie utile di circa mq 4,55, camera da letto per una superficie utile di circa mq 15,90 e bagno per una superficie utile di circa mq 5,35, per una superficie utile totale di circa mq 58,50 e lorda di mq 70,30, oltre a terrazzo a livello di circa mq 30,00. L'appartamento, come si evince dalla documentazione fotografica, risulta arredato, in particolare: l'ingresso presenta un armadio a muro, il soggiorno/pranzo n.2 divani, n.2 poltrone, tavolo e n.2 sedie, angolo cottura con lavabo, piano cottura e pensili, camera da letto con armadio a muro e letto. - Le finestre della stanza da letto e del bagno affacciano su terrazzo di pertinenza dell'appartamento adiacente int. 1, sub 502, con accesso dal corpo scala condominiale, attraverso il quale si accede allo stesso appartamento. Trattasi pertanto di una limitazione alla privacy e alla godibilità del bene perché incide negativamente sulla riservatezza degli ambienti interni e ne limita la piena fruizione. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata inoltre l'installazione di una tenda in materiale plastico, a una distanza di circa mt 2,30 dal filo della facciata dell'appartamento oggetto di pignoramento, che limita sensibilmente i parametri di illuminazione e aerazione dei locali retrostanti, già penalizzati dall'affaccio diretto sullo stesso terrazzo e si consiglia un'azione presso le sedi competenti per la sua rimozione. Tale intervento risulta non conforme a criteri di comfort abitativo ideali e lesivo alla qualità abitativa dell'appartamento. Le limitazioni descritte rappresentano pertanto elementi che comportano una riduzione del valore commerciale dell'unità immobiliare. A parere del sottoscritto tale scelta progettuale è stata molto probabilmente dovuta al fatto che il proprietario al momento della costruzione ha edificato il fabbricato per l'attività commerciale al piano terra e la parte residenziale ai piani superiori, per se stesso e la propria famiglia. - L'appartamento ha un'altezza interna, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di mt 2,90; il bagno è stato controsoffittato a mt 2,70 con elementi in legno, misurato dal piano di calpestio 		

	<p>all'intradosso del tavolo in legno.</p> <p>Il sottoscritto provvederà alla formazione di un solo lotto di vendita con all'interno un unico bene uso residenziale (sub 517).</p> <p>Custode dell'immobile è stata nominata l'Avvocato Nadia BRUNI.</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

