



TRIBUNALE DI VELLETRI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leonardi Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 705/2017 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 705/2017 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 531.215,68	13



In data 26/10/2017, il sottoscritto Geom. Leonardi Mauro, con studio in Via delle Cerquette, 138 - 00040 - Ariccia (RM), email leonardi.mauro@tiscali.it, PEC leonardi.mauro@pec.it;mauro.leonardi1@geopec.it, Tel. 333 5448590, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15

Villa unifamiliare con circostante terreno esclusivo, costituita da piano terra e primo, costruita in assenza dei titoli edificatori, ma è stata presentata domanda di condono edilizio che deve essere perfezionata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

0

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto Notaio Dr. Pierina Davia di Roma in data 26 Luglio 1990 rep. 7325 racc. 2069.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento è confinante con strada di lottizzazione, proprietà, proprietà e strada Mediana di Valle Martella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	211,46 mq	211,46 mq	1,00	211,46 mq	0,00 m	Terra e primo
Terrazza	22,89 mq	22,89 mq	0,15	3,43 mq	0,00 m	Primo
Giardino	1900,00 mq	1900,00 mq	0,10	190,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				404,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				404,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto in zona periferica rispetto al centro abitato di Rocca Priora.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 25/07/1990	Catasto Terreni	Fg. 32, Part. 259 Qualità Pascolo CL.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale 21 Reddito agrario € 7,00
Dal 02/03/1985 al 25/07/1990	Catasto Terreni	Fg. 32, Part. 411 Qualità Pascolo CL.3

		Superficie (ha are ca) 00 03 12 Reddito dominicale 10 Reddito agrario € 3,00
Dal 06/03/1990 al 25/07/1990		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 440 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14,5 VANI Rendita € 2,37 Piano T - 1
Dal 26/07/1990 al 02/01/2018		Catasto Terreni Fg. 32, Part. 259 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 06 67 Reddito dominicale 21 Reddito agrario € 7,00
Dal 26/07/1990 al 02/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 440 Categoria A7 Cl.2, Cons. 14,5 VANI Superficie catastale 182 MQ. Rendita € 2.059,37 Piano T - 1
Dal 26/07/1990 al 02/01/2018		Catasto Terreni Fg. 32, Part. 411 Qualità Pascolo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 12 Reddito dominicale 10 Reddito agrario € 3,00

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	440			A7	2	14,5 vani	182 mq.	2059,37	T - 1	

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
32	411				Pascolo	3	00 03 12	0,1	0,03	
32	259				Pascolo	3	00 06 67	0,21	0,07	

A seguito del sopralluogo effettuato, ho potuto riscontrare che non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto l'immobile descritto nell'atto di acquisto, che era conforme alla planimetria catastale in atti, è andato danneggiato e poi demolito a seguito di un incendio in data 02/01/1991. La ricostruzione effettuata pertanto è difforme dalla planimetria in atti, quindi la stessa dovrà essere aggiornata.

PRECISAZIONI

Risulta completa la documentazione ex art. 567 c.p.c. e vi è congruenza - al momento del pignoramento - tra esegutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dagli esegutati e dalla loro famiglia ed è in buono stato e non ci sono contratti di locazione in corso.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dagli esegutati e dalla loro famiglia ed è in buono stato e non ci sono contratti di locazione in corso.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne avente parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali portanti: Tali strutture sono realizzate in calcestruzzo armato.

Solai: costituiti da struttura orizzontale realizzata con travetti portanti prefabbricati ed interposte pignatte in laterizio.

Copertura: in c.a. e falde inclinate.

Manto di copertura: tetto in tegole.

Pareti esterne: intonaco civile.



Pavimentazione interna: cotto e monocottura.
Pareti interne: intonaco civile con tinteggiatura a tinta semilavabile.
Infissi esterni: in alluminio e grata in ferro.
Infissi interni: porte in legno.
Scale: marmo.
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.
Impianto idrico: sottotraccia.
Impianto termico: sottotraccia autonomo.
Altri impianti: citofonico, telefonico, TV.
Terreno esclusivo: si
Posto Auto: si

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si allega la relazione preliminare dell'Avv. Albarto Campegiani nominato dal G.E..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Si allega la relazione preliminare dell'Avv. Albarto Campegiani nominato dal G.E..

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in di PRG H1 rurale e privo delle autorizzazioni necessari per l'edificazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato in assenza dei titoli necessari per l'edificazione, in data 02 aprile 1986 veniva presentata domanda di condono edilizio presso il Comune di Rocca Priora al numero di protocollo 4203. In data 02 gennaio 1991, un incendio danneggiava l'immobile di cui alla richiesta di condono edilizio e gli esecutati provvedevano alla demolizione ed alla ricostruzione mediante il deposito dei nuovi grafici presso il Comune di Rocca Priora. Nonostante alcuni pareri favorevoli non risulta ancora ritirata la concessione in sanatoria. Ma da un attento esame dei grafici depositati in Comune, l'immobile risulta difforme per: la realizzazione di un piano seminterrato in parte reso abitabile ed in parte adibito a garage, la diversa distribuzione degli spazi interni dei piani terra e primo, la costruzione di una piscina esterna ed infine di alcuni manufatti esterni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risulta la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici progettuali depositati in Comune. Da un attento esame dei grafici stessi, l'immobile risulta difforme per: la realizzazione di un piano seminterrato in parte reso abitabile ed in parte adibito a garage, la diversa distribuzione degli spazi interni dei piani terra e primo, la costruzione di una piscina esterna ed infine di alcuni manufatti esterni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono oneri e vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1 - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15**
 Villa unifamiliare con circostante terreno esclusivo, costituita da piano terra e primo, costruita in assenza dei titoli edificatori, ma è stata presentata domanda di condono edilizio che deve essere perfezionata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 440, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 411, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 259, Qualità Pascolo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
 Valore di stima del bene: € 647.824,00

Il criterio di valutazione ritenuto idoneo adottare per la stima degli immobili oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita.
 I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero: agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, gli Studi Tecnici e Studi Notarili, e consultando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.
 Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo abitativo con posizione urbanistica periferica rispetto all'agglomerato urbano di Rocca Priora, in contesto di natura residenziale.
 In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione (riassunto in una superficie convenzionale che considera il rapporto ed unità con corpi e spazi accessori) indicato in Mq. 404,89.
 Essendo state realizzate delle difformità rispetto ai grafici progettuali ed in considerazione che deve essere completata la pratica per il ritiro della concessione in sanatoria, si stima un costo pari al 18% per il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto previsto nei grafici ed il completamento della pratica urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15	404,89 mq	1.600,00 €/mq	€ 647.824,00	100,00	€ 647.824,00
				Valore di stima:	€ 647.824,00

Valore di stima: € 647.824,00

Deprezzamento del 18,00 %

Valore finale di stima: € 531.215,68

Il criterio di valutazione ritenuto idoneo adottare per la stima degli immobili oggetto della presente relazione è quello sintetico comparativo ad immobili simili compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in un regime di libera contrattazione di compravendita.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona sono stati reperiti presso le fonti del settore ovvero: agenzie immobiliari valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, gli Studi Tecnici e Studi Notarili, e consultando le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza che rappresenta un immobile di buona natura disponibile ad utilizzo abitativo con posizione urbanistica periferica rispetto all'agglomerato urbano di Rocca Priora, in contesto di natura residenziale.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione (riassunto in una superficie convenzionale che considera il rapporto ed unità con corpi e spazi accessori) indicato in Mq. 404,89.

Essendo state realizzate delle difformità rispetto ai grafici progettuali ed in considerazione che deve essere completata la pratica per il ritiro della concessione in sanatoria, si stima un costo pari al 18% per il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto previsto nei grafici ed il completamento della pratica urbanistica.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non risultano riserve e particolarità da segnalare.

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.

Arccia, li 30/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Leonardi Mauro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - domanda di sanatoria
- ✓ Altri allegati - quotazioni OMI
- ✓ Altri allegati - documentazione nuovi tipi sanatoria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15
Villa unifamiliare con circostante terreno esclusivo, costituita da piano terra e primo, costruita in assenza dei titoli edificatori, ma è stata presentata domanda di condono edilizio che deve essere perfezionata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 440, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 411, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 259, Qualità Pascolo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta edificato in di PRG H1 rurale e privo delle autorizzazioni necessari per l'edificazione.

Prezzo base d'asta: € 531.215,68



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 531.215,68

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - VIA MEDIANA DI VALLE MORETTA 15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 440, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 411, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 259, Qualità Pascolo	Superficie	404,89 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta abitato dagli esecutati e dalla loro famiglia ed è in buono stato e non ci sono contratti di locazione in corso.		
Descrizione:	Villa unifamiliare con circostante terreno esclusivo, costituita da piano terra e primo, costruita in assenza dei titoli edificatori, ma è stata presentata domanda di condono edilizio che deve essere perfezionata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.		

