

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili siti nel Comune di Rocca Priora
Località "Beccaccia" - Via Vecchia della Fontana, s.n.c.
Foglio 9 part. 88
e Località "Colle Scappucciato" - Via Osteria Nuova, s.n.c.
Foglio 8 part. 143

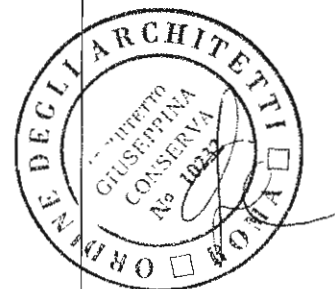
Esecuzione Immobiliare n. 105/04

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO –
ROCCA PRIORA soc. coop. a r.l.**

contro

[Redacted signature area]



RELAZIONE

QUESITI

- 1) Descriva l'Esperto gli immobili pignorati indicandone Comune, località, via e numero civico, piano e confinanti precisandone altresì la superficie utile in metri quadrati ed i dati catastali attuali verificando se il tutto corrisponde o meno con quanto riportato nell'atto di pignoramento.**

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Rocca Priora, uno in Località "Beccaccia", via Vecchia della Fontana s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 9, particella 88, mq. 4.110, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 9,55, Reddito Agrario €. 7,43. I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 567 proprietà [redatto] [redatto] comproprietari per 4/5; [redatto] (usufruttuaria), comproprietari per 1/5; ad Est con particella 93 proprietà [redatto] proprietario per 3/6; [redatto] proprietari per 1/6 ciascuno; a Sud con particella 599 proprietà Comune di Rocca Priora, particella 600 proprietà [redatto] particella 292 proprietà [redatto] [redatto] comproprietari; a Sud-Ovest con particella 301 proprietà [redatto] comproprietari per ½ ciascuno (la particella è migrata al N.C.E.U. poiché graffata al fabbricato ivi insistente) e con particella 508 proprietà [redatto] o aventi causa, salvo altri.

L'altro terreno è ubicato in Rocca Priora, Località "Colle Scappucciato", via Osteria Nuova s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 8, particella 143, mq. 4.790, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario 8,66.

I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 104 proprietà [redatto] comproprietari; ad Est con particella 115 proprietà [redatto] [redatto] comproprietari

per 1/2, [REDACTED] usufruttuario parziale; a Sud con altro foglio catastale; ad Ovest con particella 281 proprietà [REDACTED] proprietari per 1/3 ciascuno, o aventi causa, salvo altri;

Gli immobili in oggetto, dalle indagini svolte, risultano attualmente di proprietà della [REDACTED] con sede in Roma, proprietaria per 1/1. I dati riportati sull'Atto di Pignoramento, corrispondono a quanto rilevato. Sono stati integrati solo quelli relativi ai confinanti rilevati dalle visure catastali.

2) Dica l'Esperto qual è il valore attuale degli immobili pignorati indicando il criterio di stima adottato con riferimento all'art. 13 del D.P.R. 27-7-88 n. 352, e quale il valore di costruzione dei medesimi.

L'Esperto, ha effettuato un accurato sopralluogo degli immobili oggetto di perizia, dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in analisi e basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri terreni simili per caratteristiche di destinazione d'uso colturale, analoga "pezzatura" ed altimetria, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima dei fondi in esame. Per il terreno al foglio 8, part. 143 della superficie di mq. 4.790, si è tenuto conto, nella formulazione del valore di stima, della vocazione edificabile, poiché risulta incluso in un comprensorio con indice di fabbricabilità fondiaria, I.F.F. = 0,22 mc/mq che sarà attuato dal Comune attraverso un piano particolareggiato, come riportato nel certificato urbanistico (*Allegato "A"*). Partendo dal Valore Agricolo Medio dei terreni nella Regione Agraria in esame (N° 10) che riportano un V.A.M. di € 34.650,00 per ettaro per la qualità "SEMINATIVO" (dato riferito

all'anno 2004 ai sensi del 4° comma dell'art. 16 della legge 865/71 e s.m.i.), pertanto con un V.A.M. totale, calcolato per la superficie di mq. 4.790, di circa €. 16.600,00, occorre operare l'incremento dovuto alle ragioni su riportate e alla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi, nonché all'attualizzazione all'anno in corso (2006) che portano ad un valore stimato di € 16,50/mq.

Essendo la superficie complessiva del terreno in analisi pari a mq. 4.790, si ottiene un valore totale dell'immobile:

$$\text{mq. } 4.790 \times € 16,50 \text{ €/mq} = € 79.035,00$$

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile in oggetto, cioè il terreno al foglio 8 part. 143, in

in cifra tonda € 79.000,00 (Lire 152.965.330)
--

Per ciò che riguarda il terreno al foglio 9 part. 88 di superficie mq. 4.110, valgono per esso le considerazioni relative al V.A.M. della Regione Agraria n. 10 espresse precedentemente, con un valore agricolo medio di € 34.650,00 per ettaro per la qualità "SEMINATIVO" (dato riferito all'anno 2004 ai sensi del 4° comma dell'art. 16 della legge 865/71 e s.m.i.), pertanto con un V.A.M. totale, calcolato per la superficie di mq. 4.110, di circa €. 14.240,00, occorre operare l'incremento dovuto alle ragioni su riportate e alla comparazione dei valori di mercato di immobili analoghi, nonché all'attualizzazione all'anno in corso (2006) e della destinazione urbanistica dei luoghi che risulta Zona S1 – Attrezzature di servizio pubblico, che portano ad un valore stimato pressoché coincidente con il V.A.M. di € 3,50/mq, poiché il terreno si rivela soggetto ad esproprio per l'attuazione delle previsioni di P.R.G., inoltre, rimane vicino al depuratore comunale che ne decrementa ulteriormente il valore di mercato; pertanto l'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile in oggetto, cioè il terreno al foglio 9 part. 88, posta la superficie complessiva del terreno in analisi pari a mq. 4.110, ottenendo un valore totale dell'immobile:

$$\text{mq. } 4.110 \times € 3,50 \text{ €/mq} = € 14.385,00$$

in cifra tonda € 14.400,00 (Lire 27.882.288)

Il valore complessivo dei due terreni in analisi risulta:

€. 79.000,00 + 14.400,00 = **€. 93.400,00** (Lire 180.847.618)

Per quanto concerne il valore di costruzione esso non può essere stimato non essendo presente alcun edificio nei terreni in analisi.

- 3) Qualora gli immobili non fossero dichiarati nel N.C.E.U. proceda alla denuncia di accatastamento e/o variazione catastale per singole unità immobiliari provvedendo, ove necessario, all'inserimento in mappa ed alla firma di tutti gli elaborati.**

Gli immobili, attualmente, risultano regolarmente accatastati al N.C.T. (Allegato "A") al Comune di Rocca Priora, Foglio 9, particella 88 e Foglio 8, particella 143.

- 4) Qualora gli immobili non siano intestati a nome del debitore descriva i passaggi intermedi indicando altresì la percentuale di proprietà degli immobili che fa capo all'esecutato.**

Gli immobili, come descritto in precedenza, risultano intestati al debitore, [REDACTED] con Sede in [REDACTED] con proprietà 1/1.

- 5) Produca il certificato catastale per la voltura e compili sia la nota di voltura che la richiesta di nota di trascrizione dei lotti formati (Mod. 300 RR.II.) ai fini del Decreto di trasferimento.**

Sono stati prodotti n. 2 certificati catastali e n. 2 Mod. 13 TP/A - 2003 [Allegato "C"] per la voltura e compilate le note di voltura.

- 6) Dei beni pignorati formi i relativi lotti per la vendita provvedendo alla elencazione dei medesimi e redigendo all'uopo descrizione per il bando di vendita per ogni lotto formato da trascriversi al termine della relazione.**

I beni pignorati sono descritti come segue:

1° LOTTO :

TERRENO di superficie mq. 4.110 ubicato nel Comune di Rocca Priora, in Località "Beccaccia", via Vecchia della Fontana s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 9, particella 88, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 9,55, Reddito Agrario €. 7,43. I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 567 proprietà [redacted] comproprietari per 4/5; [redacted] (usufruttuaria), comproprietari per 1/5; ad Est con particella 93 proprietà [redacted] proprietario per 3/6; [redacted] proprietari per 1/6 ciascuno; a Sud con particella 599 proprietà Comune di Rocca Priora, particella 600 proprietà [redacted] particella 292 proprietà [redacted] [redacted] comproprietari; a Sud-Ovest con particella 301 proprietà [redacted] comproprietari per ½ ciascuno (la particella è migrata al N.C.E.U. Poiché graffata al fabbricato ivi insistente) e con particella 508 proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri.

Prezzo a base d'asta € 14.400,00 (Lire 27.882.288)

2° LOTTO :

TERRENO EDIFICABILE di mq. 4.790 ubicato in Rocca Priora, Località "Colle Scappucciato", via Osteria Nuova s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 8, particella 143, mq. 4.790, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario 8,66.

I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 104 proprietà [redacted] comproprietari; ad Est con particella 115 proprietà [redacted] [redacted] comproprietari per ½, [redacted] usufruttuario parziale; a Sud con altro foglio catastale; ad Ovest con particella 281 proprietà [redacted]

proprietari per 1/3 ciascuno, o aventi causa, salvo altri;

Prezzo a base d'asta € 79.000,00 (Lire 152.965.330)

7) Indichi l'Esperto il tipo di strutture portanti verticali dell'immobile ed i dati relativi a progetto di costruzione approvato, Licenza Edilizia o Concessione Edilizia ed eventuali certificati di abitabilità ed inizio e fine lavori nonché i dati di P.R.G.

Non esistono edifici realizzati nei terreni in oggetto. Pertanto non sono riferibili i dati richiesti relativamente ad eventuali licenze edilizie o certificati di abitabilità, inizio e fine lavori.

I terreni risultano avere la seguente **Destinazione Urbanistica**:

Terreno al Foglio 9, particella 88 della superficie di mq. 4.110

P.R.G. vigente del Comune di Rocca Priora: **ZONA S1** –

ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO, che prevede:

Appartengono a detta sottozona costruzioni di primaria importanza; ospedali di diverso ordine, scuole di istruzione superiore, sedi di edifici comunali o di interesse pubblico, biblioteche, teatri, cinema, autoparchi pubblici, stazioni autocorriere. Appartengono altresì a detta sottozona costruzioni e aree pubbliche di appartenenza locale a servizio delle residenze quali: asili nido, scuole dell'obbligo, edifici per il culto, mercati rionali, centri sociali, unità sanitarie, assistenziali, culturali. Per tali edifici il volume massimo realizzabile (compreso l'eventuale esistente) non dovrà superare i 2,00 mc./mq. di superficie fondiaria e la sagoma delle costruzioni dovrà essere contenuta nella inclinata 1:1, calcolata dai confini di proprietà e dal ciglio delle strade e delle piazze fronteggianti la costruzione o da altri edifici esistenti. Inoltre in base alla cartografia rimessa dalla Regione Lazio Assessorato Usi Civici in data 27/11/1989 prot. llo 7929, il lotto in questione NON risulta gravato da Uso Civico Ne appartiene al demanio civico. In base alla cartografia rimessa dalla REGIONE LAZIO vigente Piano Territoriale Paesistico – Ambito N° 9 – adottato

con Delibera della Giunta Regionale N° 2276 del 28/04/1987, trasmesso in data 13/01/1988 protocollo n° 223, approvato definitivamente con le leggi regionali n. 24 e n. 25 del 6/07/1998, il lotto di terreno in questione ricade in: **R.P.R. 8 - "Zone boscate non compromesse (Art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.T.P. Approvate con deliberazione della Giunta Regionale N° 4480 del 30/07/99)".** Ai sensi della legge regionale n° 29 del 06/10/97, su tutto il territorio comunale insiste il vincolo del Parco Suburbano dei Castelli Romani, e pertanto ai sensi dell'art. 28 della predetta legge è necessario il preventivo N.O. Dell'Ente di Gestione.

Altri vincoli:

- 1) Vincolo R.D.L. 3267/23 – Idrogeologico
- 2) Vincolo di rispetto depuratore Sud-Est

Terreno al Foglio 8, particella 143 della superficie di mq. 4.790

P.R.G. vigente del Comune di Rocca Priora: **ZONA E DI ESPANSIONE**, che prevede:

Tali zone riguardano i nuovi insediamenti residenziali ricadenti fuori dei limiti del centro abitato e determinato ai sensi dell'art. 2 lettera C del D.M. 2/04/1968. Il Piano Regolatore Generale indica 3 Comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati od i piani di lottizzazione convenzionata redatti nella forma planivolumetrica. Per ciascun comprensorio è individuato l'indice di densità territoriale DT (27 abit./ha), la densità territoriale IT 2000 mc./ha, in riferimento all'intera superficie del comprensorio. All'interno di ciascun comprensorio sono indicate le aree destinate alla edificazione per ciascuna delle quali dovrà risultare la densità territoriale di 55 abit./ha e I.F.F. Di 0,22 mc./mq. La realizzazione dei singoli nuclei secondo le indicazioni di massima dei P.R.G. avverrà ad iniziativa del Comune a mezzo di piani particolareggiati.

Inoltre in base alla cartografia rimessa dalla Regione Lazio Assessorato Usi Civici in data 27/11/1989 prot. llo 7929, il lotto in questione NON risulta gravato da Uso Civico Ne appartiene al demanio civico. In base alla cartografia rimessa dalla REGIONE LAZIO vigente Piano Territoriale Paesistico – Ambito N° 9 – adottato

con Delibera della Giunta Regionale N° 2276 del 28/04/1987, trasmesso in data 13/01/1988 protocollo n° 223, approvato definitivamente con le leggi regionali n. 24 e n. 25 del 6/07/1998, il lotto di terreno in questione ricade in: R.P.R. 14 - "Zone a pascolo su terreni geologicamente stabili (Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.T.P. Approvate con deliberazione della Giunta Regionale N° 4480 del 30/07/99)".

Altri vincoli:

1) Vincolo R.D.L. 3267/23 – Idrogeologico

8) Indichi la conformità o meno delle costruzioni a quanto autorizzato e descriva eventuali difformità con indicazione delle possibilità di ottenere varianti, condono o sanatoria.

Non esistono edifici realizzati nei terreni in oggetto. Pertanto non sono riferibili i dati richiesti relativamente ad eventuali conformità delle costruzioni.

9) Indichi se l'immobile è libero o occupato; se occupato dica l'Esperto da chi ed in forza di quale titolo.

Non è stato possibile accertare se gli immobili erano occupati né in forza di quale titolo poiché il proprietario non era presente al momento dei sopralluoghi, nonostante fosse stato convocato con telegramma. I sopralluoghi sono stati esperiti lo stesso in quanto i luoghi erano completamente accessibili.

10) Dica l'Esperto, ove possibile, il valore stabilito o concordato degli immobili espropriati al momento in cui l'espropriato ne è divenuto proprietario.

Gli immobili sono stati acquisiti dalla [REDACTED] Il terreno al foglio 9 particella 88 è stato acquisito con Atto pubblico a rogito Notaio Giuseppe Taddei di Roma, Rep. n. 46186 in data 07.02.1994 e registrato a Roma al n. 7171 in data 21.02.1994. Il terreno al Foglio 8 particella 143 è stato acquisito con Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Castelnovo di Roma in data 28.10.1993, Rep. n. 119808/8315.

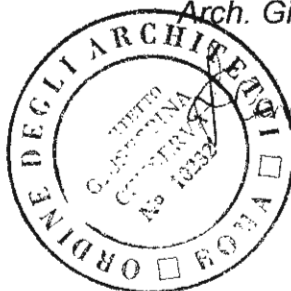
Il valore complessivo degli immobili al momento in cui l'espropriato (1993-1994) ne è divenuto proprietario può essere stimato in complessivi €. 12.900,00 circa (=~ Lire 25.000.000).

Si allegano alla presente:

- a) Allegato "A" - Visure Catastali – Certificati di Destinazione Urbanistica;
- b) Allegato "B" - Documentazione fotografica.
- c) Allegato "C" - n. 2 Domande di voltura al N.C.T..

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva



DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA

1° LOTTO :

TERRENO di superficie mq. 4.110 ubicato nel Comune di Rocca Priora, in Località "Beccaccia", via Vecchia della Fontana s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 9, particella 88, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 9,55, Reddito Agrario €. 7,43. I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 567 proprietà

[REDACTED]
comproprietari per 4/5; [REDACTED]

[REDACTED] (usufruttuaria), comproprietari per 1/5; ad Est con particella 93 proprietà [REDACTED] proprietario per 3/6; [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 1/6 ciascuno; a Sud con particella 599 proprietà Comune di Rocca Priora, particella 600 proprietà [REDACTED] particella 292 proprietà [REDACTED]

[REDACTED], comproprietari; a Sud-Ovest con particella 301 proprietà [REDACTED], comproprietari per ½ ciascuno (la particella è migrata al N.C.E.U. Poiché graffata al fabbricato ivi insistente) e con particella 508 proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Prezzo a base d'asta € 14.400,00 (Lire 27.882.288)

2° LOTTO :

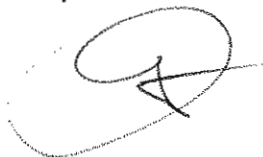
TERRENO EDIFICABILE di mq. 4.790 ubicato in Rocca Priora, Località "Colle Scappucciato", via Osteria Nuova s.n.c. ed è distinto in Nuovo Catasto Terreni al Foglio 8, particella 143, mq. 4.790, Qualità Seminativo, Classe 3, Reddito Dominicale €. 11,13, Reddito Agrario 8,66.

I confini riportati in Catasto Terreni sono: a Nord con particella 104 proprietà [redacted] comproprietari; ad Est con particella 115 proprietà [redacted] comproprietari per ½, [redacted] usufruttuario parziale; a Sud con altro foglio catastale; ad Ovest con particella 281 proprietà [redacted], [redacted], proprietari per 1/3 ciascuno, o aventi causa, salvo altri;

Prezzo a base d'asta € 79.000,00 (Lire 152.965.330)
--

VERBALE DI DEPOSITO

La sottoscritta Arch. Giuseppina Conserva, nominata C.T.U. con udienza del 27-10-2005 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giancarlo Triscari, nella procedura esecutiva n. 105/04 promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO – ROCCA PRIORA contro [REDACTED] dichiara di aver depositato in data 21/04/06 la perizia estimativa relativa a quanto sopra.



Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

