# SCHEDA TECNICA ESTRAPOLATIVA
## DI CONFRONTO DEI DATI RIPORTATI IN:
## CATASTO, ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE
## E DI
## DEFINIZIONE GLOBALE DEL COMPENDIO

1

| DATI CATASTO | N° | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| all. n° 05 | (( sub.)))) | 9 | 215 | 2 | A/2 | 2 | 6 vani | € 352,15 |
| | (corte) | | | 6 | | | | |
| | via Luigi Einaudi piano: T | | | | | | | |
| | 3 (garage) | 9 | 215 | 5 | C/6 | 2 | 30 mq | € 162,68 |
| Indirizzo | via Luigi Einaudi piano: T; | | | | | | | |
| INTESTATI | | | | | | | | |
| 1 | [redacted] nata a COLONNA il 12/11/1950 | | | | | | proprietà per 1/2 | |
| 2 | [redacted] nata a ROCCA PRIORA il 18/03/1942 | | | | | | proprietà per 1/2 | |

2

| DATI ATTO DI PIGN.TO | | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| all. n° 03 | appart.to e | 9 | 215 | 6 | A/2 | 2 | 6 vani | € 352,15 |
| | corte | | | 2 | | | | |
| | appartamento e corte graffati | | | | | | | |
| | indirizzo: | Via L. Einaudi snc **piano 1°** | | | | | | |
| | garage | 9 | 215 | 5 | C/6 | 2 | 30 mq | € 162,68 |
| | INDIRIZZO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO : VIA LUIGI EINAUDI N° 10 già n. 47/A | | | | | | | |
| CONFINI | [redacted] | | | | | | | |
| INTESTATI | | | | | | | | |
| 1 | [redacted] | | | | | | proprietà per 1/2 | |
| 2 | [redacted] | | | | | | proprietà per 1/2 | |

3

| DATI NOTA DI TRASCR.NE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA | REGISTRO GENERALE N° | 34838 | |
| | SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE | REGISTRO PARTICOLARE | 2451 | |
| | CIRCOSCRIZIONE DI ROMA 2 | PRESENTAZIONE N° 28 | 26/07/2013 | |

all. n° 04

| IMMOBILE N° 1 | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| appartamento e corte | 9 | 215 | 6 | A/2 | | 6 vani | |
| | | | 2 | | | | |

[redacted]

indirizzo: Via Luigi Einaudi n° 10 già n. 47/A **piano 1**

| IMMOBILE N° 2 | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| appartamento e corte | 9 | 215 | 5 | C/6 | | 30 mq | |
| | | | | | | | |

indirizzo: Via Luigi Einaudi n° 10 già n. 47/A **piano T**

4

| DIFFERENZE | [redacted] |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | 2) nell' atto di pignoramento si assegna giustamente l' appartamento al 1° Piano;<br>3)nella Nota di Trascrizione si assegna erroneamente l' appartamento al piano Terra;<br>4)la data di nascita della e.i. 455/2012 è diversa di quella riportata nella visura catastale; |

ALL' ATTO DEL SOPRALLUOGO, COME SI EVINCE DALLA FOTO IN ALLEGATO, IL SOTTOSCRITTO HA RILEVATO CHE LA VIA È IL N° CIVICO INDICATI IN CORRISPONDENZA DEL COMPENDIO RISULTANO **VIA A. DE GASPERI N° 10**

5

| | |
|---|---|
| **CONFINI IMMOBILE** | Via Luigi Einaudi, [redacted]<br>salvo altri, o loro aventi causa; |

6

| | |
|---|---|
| **POSSESSO IMMOBILE** | allo stato attuale, su dichiarazione dei presenti all' atto del sopralluogo, l' immobile è occupato dai signori ———— e ———— insieme con il loro nucleo familiare, su concessione a titolo gratuito dei signori ———— e ———— |

7

| | |
|---|---|
| **TITOLI DI PROPRIETA'** | I coniugi ———— e ————, in regime di comunione legale dei beni, in data 03.02.1986 con rogito repertorio n° 8192 per notar Giuseppe Taddei e trascritto in data 14.02.1986 al n° 5331 reg. gen. e n° 4126 reg. part., acquistavano dal sig. [redacted] **(all. 07 – all. 13 – all. 14)** |

8

| | |
|---|---|
| **REGOLARITA' AMMINISTRATIVA** | I coniugi ———— e ————, in regime di comunione legale dei beni, in data 03.02.1986 con rogito repertorio n° 8192 per notar Giuseppe Taddei e trascritto data 14.02.1986 al n°5331 registro generale e n°4126 registro particolare, acquistavano dal [redacted] il compendio oggetto della CTU e precisamente l' appartamento in Rocca Priora, via Luigi Einaudi n°47/A primo piano, distinto con il n°1, con annesso giardino e garage. La parte venditrice acquistava il terreno da [redacted] e vi costruiva a sua cura e spese fabbricato con n°due piani e garage sottostante senza concessione edilizia, ma provvedendo successivamente ad inoltrare istanza di sanatoria in data 24 gennaio 1986 ( **all. n° 06** ). Ad oggi, come specificato nell' allegato n°6 a cura dell' Ufficio Tecnico Comunale , non esistono, da parte dell' Ente Comune di Rocca Priora, vincoli ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, una volta assolto il pagamento delle somme dovute. |

9

| | |
|---|---|
| **IVA** | la vendita non è soggetta ad iva |

10

| | |
|---|---|
| **ONERI CONDOMINIALI** | agli atti non risultano oneri condominiali |

11

| | |
|---|---|
| **REGIME PATRIMONIALE** | regime patrimoniale di comunione legale dei beni |

12

| | |
|---|---|
| **STATO CIVILE** | coniugati |

13

| | |
|---|---|
| **RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE CATASTALE & GRAVAMI** *(AVV. C. BLASI)* | TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI-ESECUZIONI IMMOBILIARI<br>relazione preliminare<br>[redacted] ———— & ————<br>(all.13) |

1)l' **istanza di vendita** è stata depositata nei termini di legge in data 21.07.2012; non prima di 10 gg. (art. 501 del c.p.c.) e non oltre 90 gg. ( art. 497 c.p.c.) dal pignoramento, notificato in data 05.06.2012, e trascritto in data 26.07.2012

2)il **certificato notarile** ( Notaio Vincenzo Ferrara),attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ex art. 567, comma 2 c.p.c., è stato depositato in data 18.09.2012.

**3) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

a) **Ipoteca Giudiziale** iscritta in data 11.11.2009 al n. 71394 reg. gen. e al n. 22255 reg. part. in favore [redacted] nro il solo ————, a garanzia di un credito di complessivi € 1.132,61, gravante sulla quota indivisa pari ad 1/2 dell' immobile pignorato (appartamento e corte).

b) **ipoteca volontaria** iscritta in data 06.11.2006 al n. 72608 reg. gen. e al 21202 reg. part. [redacted] per l' importo di € 175.000/00, a garanzia della restituzione di un mutuo di originari € 70.000/00 concesso a ———— mentre gli esecutati ———— ———— e ———— sono intervenuti come terzi datori di ipoteca con atto a rogito Notaio Giuseppe Valente del 03.11.2006 rep. 116695/31663 e gravante sugli immobili pignorati ( = appartamento, corte e garage ).

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Trascrizione pignoramento del 26.07.2012 formalità 2451.1 in favore [redacted] ( Creditore procedente nella presente esecuzione ) a garanzia della somma di € 63.048,65, oltre spese di notifica, successive occorrende e interessi di mora. Si precisa che, non essendo presente l' atto di precetto nel fascicolo relativo alla procedura in esame, la somma suindicata è stata desunta dall' atto di pignoramento immobiliare.

**4)** Nella procedura in oggetto, il compendio pignorato è costituito da un immobile facente parte del fabbricato bifamiliare sito in Comune di Rocca Priora (Rm), Via Luigi Einaudi n. 10 già 47/A, e precisamente:

_Appartamento per abitazione, censito in Catasto con la categoria A/7 ( villino per abitazione ), posto al piano primo ( in Catasto al piano terra), composto da 5 vani catastali con annesso giardino adibito a corte, censito al N.C.E.U. di detto Comune al **foglio 9, particella 215, sub 6 (appartamento) e sub 2 (corte) graffati**.

_Locale garage al piano terra distinto con il numero 1 (n. 1) di mq 50,00, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al **foglio 9, particella 215, sub 5, cat. C/6;**

Il diritto pignorato è la piena proprietà così suddivisa: per la quota 1/2 ———— e per la quota 1/2 ————, entrambi debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Dalle verifiche effettuate può affermarsi che i dati catastali sono esatti ed atti ad identificare correttamente l' immobile pignorato;

**5)** la descrizione dell' immobile contenuta nell' atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dal certificato notarile e nel duplo della nota di trascrizione.

**6)** dall' esame delle risultanze documentali in atti, risulta continuità delle trascrizioni al ventennio e delle iscrizioni;

**7)** i debitori esecutati, al tempo del pignoramento, risultano proprietari dell' immobile oggetto della presente esecuzione a seguito dell' atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Taddei in data 03.02.1986 rep. 8192, trascritto in data 14.02.1986 al n. 5331 re. Gen. e al n. 4126 reg. part., i debitori esecutati, in regime di comunione legale dei beni, acquistano il diritto di proprietà dell' immobile de quo [redacted]. Si precisa che la data di nascita di ———— ————, indicata nell' atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione, è il [redacted] mentre, nel citato atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Taddei, nella relativa nota di trascrizione e nella intestazione catastale degli immobili, la data di nascita risulta essere il [redacted]

**8)** accertamento ai sensi dell' art. 498 c.p.c. se risultano altri creditori che abbiano diritto di prelazione ovvero se sussistano comproprietari cui notificare l' avviso ai sensi dell' art. 599 c.p.c., ivi compreso il coniuge in regime di comunione legale dei beni;

Dalla documentazione presente in atti risulta, quale altro creditore iscritto con diritto di prelazione su parte dei beni pignorati, [redacted], in forza di ipoteca legale iscritta in data 11.11.2009 al n. 71394 reg. gen. e al n. 2225 reg. part. per complessivi € 2.265,22 a garanzia di un credito di € 1.132,61, gravante sulla quota indivisa pari a 1/2 dello immobile sito nel Comune di Rocca Priora e censito in Catasto Fabbricati con le part. 215 sub2 e sub 6 graffate del foglio 9 (appartamento e corte), nei confronti del solo ————.

Non risultano comproprietari e i coniugi in regime di comunione legale dei beni sono entrambi debitori esecutati nella presente procedura.

**9)verificare se, in caso di riscontro positivo del superiore punto, il creditore pignorante abbia provveduto, nel termine di cinque giorni dal pignoramento, al compimento degli avvisi in favore dei creditori che sui beni pignorati vantino un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri;**

Non risulta presente in atti l' avviso ex art. 498 c.p.c. che doveva essere notificato da parte del creditore procedente [redacted] come evidenziato al punto che precede.

Velletri, li 19.11.2012

**Avv. Carlotta Blasi**

N.B. in All.6 dell'Ufficio Tecnico si rileva data di nascita di ———— al 18-03- 1942

# CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

## APPARTAMENTO

| | | larghezza | lunghezza | superficie |
|---|---|---|---|---|
| 1 | INGRESSO | 5,76 | 1,54 | 8,87 |
| | | 0,47 | 1,20 | 0,56 |
| 2 | CUCINA | 3,63 | 3,93 | 14,27 |
| 3 | BAGNO | 2,03 | 3,93 | 7,98 |
| 4 | SOGGIORNO & PRANZO | 6,13 | 4,79 | 29,36 |
| | | 3,74 | 2,72 | 10,17 |
| 5 | CORRIDOIO ZONA NOTTE | 1,26 | 5,22 | 6,26 |
| 6 | RIPOSTIGLIO | 1,67 | 1,07 | 1,79 |
| | | 1,45 | 2,46 | 3,57 |
| 7 | CAMERA | 1,55 | 1,15 | 1,78 |
| | | 2,53 | 3,71 | 9,39 |
| 8 | CAMERA | 4,08 | 3,10 | 12,65 |
| 9 | CAMERA | 1,20 | 0,52 | 0,62 |
| | | 5,38 | 3,79 | 20,39 |
| | | 1,11 | 0,32 | 0,35 |
| | | 0,88 | 4,27 | 3,74 |
| | **totale superficie utile** | | **mq** | **131,75** |

## GARAGE

| | | | larghezza | lunghezza | superficie |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 1 | 1,60 | 0,46 | 0,73 |
| | | | 1,15 | 4,18 | 4,81 |
| 2 | | 2 | 5,77 | 5,00 | 28,85 |
| 3 | | 3 | 4,28 | 1,99 | 8,52 |
| 4 | | 4 | 3,26 | 3,41 | 11,12 |
| | **totale superficie utile** | | | **mq** | **54,02** |

| | | COEFF. DI RIDUZIONE | MQ |
|---|---|---|---|
| BALCONE | 8,16 | 0,30 | 2,44 |
| CORTE | 109,68 | 0,10 | 10,91 |
| | | | 13,35 |

## APPARTAMENTO SUPERFICIE COMMERCIALE

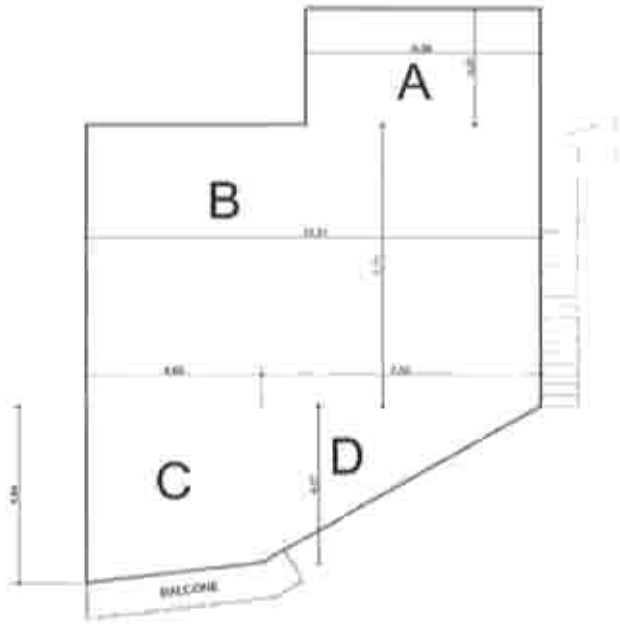
| | | larghezza | lunghezza | superficie |
|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 6,36 | 3,20 | 20,35 |
| 2 | B | 12,21 | 7,71 | 94,14 |
| 3 | C | 4,58 | 4,66 | 21,32 |
| 4 | D | 7,55 | 2,16 | 16,27 |
| | | | mq | 152,08 |
| | | | mq | 13,35 |
| | | | | 165,43 |

## GARAGE SUPERFICIE COMMERCIALE

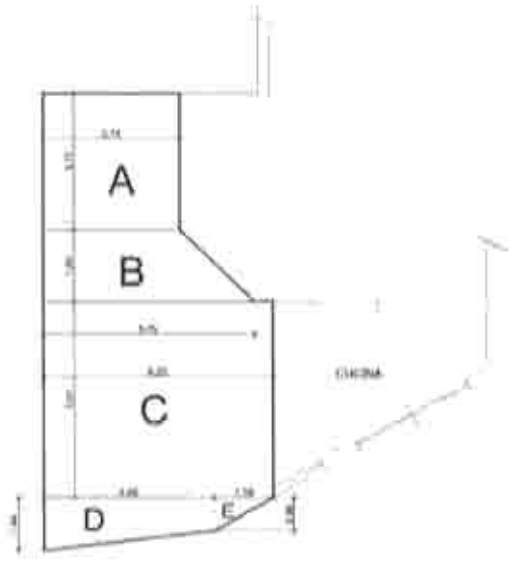
(locale non comunicante)

| | | larghezza | lunghezza | superficie |
|---|---|---|---|---|
| 1 | A | 3,74 | 3,75 | 14,03 |
| 2 | B | 4,75 | 1,96 | 9,30 |
| 3 | C | 5,25 | 5,41 | 33,81 |
| 4 | D | 1,17 | 4,66 | 5,45 |
| 5 | E | 1,59 | 0,45 | 0,72 |
| | **totale commerciale** | | mq | 63,31 |

ABITAZIONE




GARAGE




**ESTRAPOLAZIONE DEI DATI COGNITIVI SULLE CARATTERISTICHE GENERALI & INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GEOMORFOLOGICO**

**AMBITO URBANO :**

**Rocca Priora** è un Comune di 11.987 abitanti della provincia di Roma, si trova nell'area dei "Colli Albani" nel territorio dei "Castelli Romani" a 768 m s.l.m. e buona parte del territorio ricade all'interno dei confini del Parco Regionale dei Castelli Romani. A Rocca Priora vi è la sede della Comunità Montana Castelli Romani e Prenestini.

## Clima

Rocca Priora è il comune più freddo dei Castelli Romani. Le sue temperature differiscono molto rispetto a Roma con circa cinque gradi in meno. L'estate è fresca e ventilata con temperature che raramente superano i 32 °C. L'inverno è freddo e lungo, con temperature che spesso scendono sotto lo zero. La neve può cadere abbondante e perdurare al suolo diversi giorni. Le nevicate, tuttavia, sono diminuite rispetto al secolo scorso. Le precipitazioni sono moderatamente abbondanti con una media annuale di 1000 millimetri.

## Storia

Con i suoi 768 metri di altitudine, Rocca Priora è il più alto Comune dei Castelli Romani e ivi è presente il castello che passò ai Savelli ai quali restò fino a tutto il XVI secolo. Nella guerra di repressione del 1436, condotta dal Cardinal Vitelleschi alleato del papa Eugenio

IV contro i baroni romani avversi al Pontefice, le milizie papali se ne impossessarono e venne concesso in vicariato al condottiero Simonetta di Castel Piero. Nel 1447 papa Niccolò V lo restituì ai Savelli. Papa Alessandro VI destinò il castello a suo figlio Giovanni Borgia, ma alla morte del papa (1503) i Savelli lo recuperarono.

**Caratteristiche del lotto individuato**:

L' edificio che accoglie in sé il compendio oggetto della presente procedura esecutiva presenta una struttura per la quale è stata adottato un sistema misto : una muratura perimetrale in blocchetti di tufo e pietrame e un pilastro in cemento armato centrale. Quest' ultimo costituisce un elemento di collegamento che favorisce l' inserimento di una travatura in cemento armato che, insieme alla cordolatura di perimetrazione, garantisce l' ammorsatura dei solai in latero-cementizio armato. Essendo la zona dichiaratamente sismica, sorge il ragionevole dubbio sulla capacità di tenuta dell' involucro strutturale in riferimento all' assorbimento delle forze orizzontali.
L' edificio, nel suo complesso, è stato realizzato su tre livelli: **piano terra** ove sono relegati i locali garage di cui uno dei due oggetto della presente procedura, **piano primo** che accoglie l' appartamento oggetto della stessa procedura e il **piano secondo di proprietà di terzi**. Una scala esterna porta dal piano terra, in corrispondenza della via Alcide De Gasperi (già via Luigi Einaudi), ai piani superiori.

Il lotto considerato consta di :

1) **appartamento inserito al primo piano** che presenta la seguente divisione interna: zona giorno con ingresso, cucina, soggiorno pranzo, e zona notte con bagno, ripostiglio, tre camere da letto, di cui una con balcone. Dalla cucina, attraverso un ampio balcone, è possibile accedere alla corte che è tutta pavimentata con lastre di marmo alla palladiana. **Esso ha una superficie utile calpestabile di circa mq 132,00**.

2) **Garage al piano terra**, ancora non rifinito, con pavimento in battuto di cemento, mancante di intonaci ed una **superficie utile di circa mq 54,00**.

L' edificio sorge in una zona che è a ridosso del centro storico propriamente detto e ne delimita la linea di espansione.

Il compendio denota un lieve degrado in corrispondenza del balcone che manifesta la cosiddetta esplosione dei ferri di armatura dell' aggetto in cemento armato. Nel complesso la struttura non manifesta stati lesionativi, ma, legata alla età del manufatto stesso, l' usura determina l' inevitabile degrado in assenza di manutenzione costante. I materiali, a parere dello scrivente incaricato, denotano una certa vetustà, infatti l' edificio veniva realizzato alla fine degli anni settanta senza regolare licenza edilizia e, solo successivamente, su richiesta del signor [redacted] dante causa, veniva presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85.

Il fabbricato, con una copertura piana e parapetti che ne delimitano la superficie e una parte di copertura a falde inclinate, si presenta esso stesso con infissi esterni in discreto stato di manutenzione e conservazione. Esso presenta un solo ingresso attraverso una scala esterna che si sviluppa dal piano terra sul lato prospiciente via Alcide De Gasperi n° 10 ( già Via Luigi Einaudi n° 47/A).

# VALUTAZIONE COMPENDIO
# ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
# RICERCA DEL CRITERIO DI STIMA

Io scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Rocca Priora per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione e tenuto conto delle notizie riportate dai media riferite al crollo di circa il 23 % delle compravendite e di circa il 41% dei contratti di mutuo nell' ultimo trimestre, specialmente nei piccoli centri, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo ed il metodo della stima analitica.

## A) STIMA COMPARATIVA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.
La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.
A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonchè di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie commerciale ).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente : **vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione**.

Il sottoscritto **per la stima del compendio sito in Via Alcide De Gasperi n° 10 ( già via Luigi Einaudi n° 47/A)**, oggetto del presente atto di pignoramento, fa riferimento al più probabile valore di mercato, definito come rapporto di equivalenza tra il bene stesso e la moneta in situazione di libera concorrenza da cui scaturisce il metodo sintetico-comparativo.

### CONSIDERATO INOLTRE CHE

1) Rocca Priora è un Comune della provincia di Roma da cui dista circa 26 Km e consta di una popolazione di 11.490 abitanti;
2) In questo contesto, attualmente, in base a ricerca su siti internet, si realizzano solamente meno dell' 1% di tutte le transazioni immobiliari della provincia.

3) In totale sono presenti in città 634 annunci immobiliari, di cui 487 in vendita e 147 in affitto, con un indice complessivo di 55 annunci per mille abitanti.

## A FRONTE DEI DATI FORNITI DALL' AGENZIA DEL TERRITORIO DEL LAZIO

**1) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA **Comune:** ROCCA PRIORA **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1 **Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1600 | 2300 | L | 5,8 | 8,5 | L |

**2) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA **Comune:** ROCCA PRIORA **Fascia/zona:** Periferica/SAN SEBASTIANO-FONTEBELLA

**Codice di zona:** D1 **Microzona catastale n.:** 2 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1500 | 2200 | L | 5,5 | 8 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1600 | 2300 | L | 6 | 8,8 | L |

**3) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 1**

**Provincia:** ROMA **Comune:** ROCCA PRIORA

**Fascia/zona:** Suburbana/ESPANSIONE-BUVERO-CAJANO-SAMBUCO

**Codice di zona:** E1 **Microzona catastale n.:** 3 **Tipologia prevalente:** Ville e Villini

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Ville e Villini | NORMALE | 1500 | 2200 | L | 5,5 | 8 | L |

## A FRONTE DEI DATI FORNITI DAL BIR

(listino ufficiale borsa immobiliare di Roma: valori correnti di Roma e Provincia)
In riferimento a Rocca Priora:
Numero abitazioni censite=
1) abitazioni occupate n° 2880
2) abitazioni non occupate n° 522

VALORI COMPRAVENDITA AL MQ

- valore abitazioni 1. a fascia = € 2650,00/mq
- valore abitazioni 2. a fascia = € 1900,00/mq

VALORI LOCATIVI = min. € 4,00/mq , max € 5,00/mq

Nel caso specifico sono più indicativi i dati forniti dalla Agenzia del Territorio, in quanto riferiti specificamente al centri storico.

## E A FRONTE DEI SEGUENTI DATI FORNITI DA UNA AGENZIA LOCALE E DA IMMOBILIARE. It

RICERCA MERCATO IMMOBILIARE ROCCA PRIORA
IMMOBILIARE LAVAGNINI IN ROCCA PRIORA

| N | OGGETTO | via / | mq | prezzo | € affitto mensile | € / mq |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | appartamento | v. palmito tagliati | 85,00 | 158.000,00 | | 1.858,82 |
| 2 | mansarda in affitto | piani di Caiano | 95 | 168000,00 | 600,00 | 1.768,42 |
| 3 | appartamento in affitto | viale dei pini | 90 | 210000,00 | 750,00 | 2.333,33 |
| 4 | appartamento in affitto | via ariosto | 40 | 126000,00 | 450,00 | 3.150,00 |
| 5 | appartamento in affitto | via mediana | 55 | 126000,00 | 450,00 | 2.290,91 |
| 6 | villa in vendita | piani di Caiano | 210,00 | 450.000,00 | | 2.142,86 |
| 7 | appartamento in affitto | via mediana | 42 | 126000,00 | 450,00 | 3.000,00 |
| 8 | villa in vendita | piani di Caiano | 250,00 | 390.000,00 | | 1.560,00 |
| 9 | casa indipendente | centro-colle di fuori | 150,00 | 220.000,00 | | 1.466,67 |
| 10 | villa in vendita | centro-colle di fuori | 200,00 | 340.000,00 | | 1.700,00 |
| 11 | | | | | | |

| | IMMOBILIARE .it | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | appartamento | via vecchia della Fontana | 70,00 | 175.000,00 | 2.500,00 |
| 2 | bifamiliare e giardino 2000 mq | via vecchia della Fontana | 360,00 | 395.000,00 | 1.316,67 |
| 3 | appartamento | via passero scl. Centro | 80,00 | 190.000,00 | 2.375,00 |
| 4 | appartamento | centro | 95,00 | 225.000,00 | 2.368,42 |
| 5 | appartamento | piani di Caiano | 320,00 | 550.000,00 | 1.718,75 |
| 6 | appartamento | piani di Caiano | 230,00 | 450.000,00 | 1.956,52 |
| 7 | appartamento | centro | 110,00 | 220.000,00 | 2.000,00 |
| 8 | appartamento | piani di Caiano | 200,00 | 420.000,00 | 2.100,00 |
| 9 | villa bifamiliare | zona tuveti | 200,00 | 360.000,00 | 1.800,00 |
| 10 | appartamento | centro | 100,00 | 150.000,00 | 1.500,00 |
| 11 | appartamento | centro | 60,00 | 125.000,00 | 2.083,33 |
| 12 | appartamento | centro | 55,00 | 55.000,00 | 1.000,00 |
| 13 | villetta a schiera | via della pineta | 140 | 320000 | 2287,14 |
| 14 | appartamento | centro | 55,00 | 55.000,00 | 1.000,00 |
| 15 | appartamento | centro | 60,00 | 90.000,00 | 1.500,00 |
| 16 | appartamento | via del sassone | 90,00 | 210.000,00 | 2.333,33 |
| 17 | appartamento | centro | 45,00 | 65.000,00 | 1.444,44 |
| 18 | appartamento | via della molina | 130,00 | 209.000,00 | 1.607,69 |
| 19 | appartamento | nei pressi del castello | 70,00 | 110.000,00 | 1.571,43 |
| 20 | appartamento | via della rocca | 57,00 | 149.000,00 | 2.614,04 |
| 21 | appartamento | centro | 120,00 | 129.000,00 | 1.075,00 |
| 22 | appartamento | via dei Romani | 120,00 | 140.000,00 | 1.166,67 |

Inoltre, Attraverso le pubblicazioni sul sito internet di **CASA .it e TROVIT**, si può evincere che in Rocca Priora il prezzo locativo a mq per appartamenti di piccolo taglio ( circa 40,00 – 50,00 mq ) si attesta intorno a valori alti che superano quelli edifi dall' Agenzia del Territorio e dal Bir, mentre per appartamenti più grandi il prezzo medio locativo si attesta intorno a € 6,00/mq e € 7,00/mq per appartamenti aventi una dimensione media di circa 100,00 mq.

**STANTE**

L' invito dell' ill.mo Sig. Giudice Dott. Riccardo Audino a verificare scrupolosamente e puntualmente le valutazioni degli immobili ( *Avviso ai CTU del 23 giugno 2010* )

**IL SOTTOSCRITTO RITIENE**

equo attribuire all' abitazione principale **sita al piano primo**, il valore pari a **euro 1.950/00 al mq che, a margine di quanto sopra descritto in merito ai coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche**, viene ridotto opportunamente ad **€ 1.700/00/mq** e pertanto,moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale dell' appartamento a cui aggiungiamo le superfici omogeneizzate del balcone, della corte e del garage

**appartamento**
mq 152,08 x € 1.700,00 = **€ 258.536,00**
**balcone**
mq 2,44 x € 1.700,00 = **€ 4.148,00**
**corte**
mq 10,91 x € 1.700,00 = **€ 18.547,00**

**garage**
mq 15,83 x € 1.700,00 = **€ 26.911,00** otteniamo il valore complessivo del compendio
TOTALE V (m) = **€ 308.142,00**

# B) STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.
Tale procedimento pone il valore (Vm) uguale al rapporto tra reddito (R) e saggio di capitalizzazione (r):

$$V_{(m)} = R/r \quad (1)$$

L' ipotesi su cui si basa il metodo consiste nell' affermazione che "*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*" ed il valore risultante equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.
Un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre.

ELENCO DELLE SPESE CHE IL PROPRIETARIO DELL' IMMOBILE SOSTIENE ANNUALMENTE

| N° | CATEGORIA DI SPESA | % INCIDENZA MINIMA | % INCIDENZA MASSIMA |
|---|---|---|---|
| 1 | SPESA DI MANUTENZIONE ORDINARIA & STRAORDINARIA | 3,5 | 6 |
| 2 | SPESE PER SERVIZI & AMMINISTRAZIONI | 0,5 | 4 |
| 3 | ALEE PER SFITTI E INESIGIBILITA' | 0 | 2 |
| 4 | SPESE PER ASSICURAZIONI | 0 | 2,5 |
| 5 | ALIQUTE DI AMMORTAMENTO | 0 | 5 |
| 6 | ALIQUOTE PER IMPOSTE E TASSE | 24 | 30 |

Per quanto attiene il tasso di capitalizzazione viene scelto in base all' interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentano delle analogie, per sicurezza e durata di impiego, con i fabbricati ( per esempio titoli obbligazionari ). Il tasso di variazione del saggio di capitalizzazione può variare tra il 2% ( costruzioni di lusso ) e il 6% (costruzioni economiche e popolari, costruzioni a fini produttivi ).

Nel caso specifico, a fronte delle ricerche effettuate nel luogo sito dell' immobile in questione, il **valore di locazione è pari a € 6,50/mq per mese** e pertanto 6,50 /mq * 131,75 mq = **€ 856,375 / mese che rappresenta il valore locativo mensile, arrotondato ad 850,00 / mese**;

spalmando tale valore su un periodo di dodici mesi, otteniamo il valore del canone annuo pari a **€ 850,00 / mese** x 12 mesi = **€ 10.200,00 / anno che rappresenta il valore locativo annuo lordo**;

ritenendo, nel caso specifico:

-le spese di amministrazione pari a 0,24 * € 10.200,00 = € 2.448,00 che detratte dal canone annuo, otterremo € 10.200,00 - € 2.448,00 = **€ 7.752,00 che rappresenta il valore locativo annuo netto**;
-**r = 3%** il **tasso di capitalizzazione** scelto relativamente all' immobile nel sito in questione;

applicando la (1) otteniamo $V(m) = R/r$ = **€ 7.752,00 / 0,03 = € 258.400/00** che rappresenta il valore dell' immobile.

Mediando opportunamente i valori ottenuti con i due metodi di stima adottati :

**(€ 258.536,00 + € 258.400/00)/2 = € 258.468,00 otteniamo il valore dell' appartamento oggetto del pignoramento.**

**appartamento** **€ 258.468,00** che sommato agli altri valori :

**balcone**
mq 2,44 x € 1.700,00 = **€ 4.148,00**

**corte**
mq 10,91 x € 1.700,00 = **€ 18.547,00**

**garage**
mq 15,65 x € 1.700,00 = **€ 26.911,00** otteniamo il valore del compendio

TOTALE $V(m)$ = **€ 308.074,00 valore dell' intero compendio**

Arrotondato a **€ 308.000,00**

# RIEPILOGO PER BANDO D' ASTA

**LOTTO UNICO**

COMPENDIO ***SITO*** NEL COMUNE DI ROCCA PRIORA, PARTE DI EDIFICIO IN VIA ALCIDE DE GASPERI N° 10 ( GIA' VIA LUIGI EINAUDI N° 47/A), CON GARAGE AL PIANO TERRA ED APPARTAMENTO CON CORTE ANNESSA AL PIANO PRIMO, OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE 47/85;

***DI PROPRIETA'*** : DEGLI ESECUTATI

***OCCUPATO*** : ALLO STATO ATTUALE OCCUPATO DA PERSONA DIVERSA A TITOLO GRATUITO;

***COMPOSTO*** DI

***ABITAZIONE*** : POSTA AL PIANO PRIMO, CON ZONA GIORNO COSTITUITA DA INGRESSO, CUCINA, AMPIO SOGGIORNO -SALOTTO, BAGNO, E ZONA NOTTE CON RIPOSTIGLIO, N° 3 CAMERE; IL TUTTO CON SUPERFICIE UTILE PARI A CIRCA MQ 132,00, CON CORTE DI TERRENO ANNESSA DELLA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 110,00.

***GARAGE***: LOCALE POSTO AL PIANO TERRA PROSPICIENTE VIA ALCIDE DE GASPERI ( già via Luigi Einaudi ), ANCORA NON RIFINITO, AVENTE UNA SUPERFICIE CALPESTABILE DI CIRCA MQ 54,00.

IL COMPENDIO E' POSTO AL ***CONFINE*** CON VIA ALCIDE DE GASPERI (già via Luigi Einaudi ), PART. 216, PART. 223, PART. 214, SALVO ALTRI.

IN ***CATASTO*** OGGI: COMUNE DI ROCCA PRIORA

-**ABITAZIONE** RIPORTATA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO **9**, PARTICELLA **215/2,6**, CATEG. **A/7**, CLASSE **2**, CONSISTENZA **6 VANI**, IN VIA LUIGI EINAUDI **P.T.** (oggi via Alcide de Gasperi n° 10 piano primo), RENDITA EURO **852,15**.

-**GARAGE** RIPORTATO NEL N.C.E.U. AL FOGLIO **9**, PARTICELLA **215/5**, CATEG. **C/6**, CLASSE **3**, CONSISTENZA **50,00 MQ**, IN VIA LUIGI EINAUDI P.T. (oggi via Alcide de Gasperi n° 10), PIANO TERRA, RENDITA EURO **162,68**.

PREZZO A BASE D' ASTA **€ 308.000/00** ( EURO TRECENTOTTOMILA/00).

IL CTU ----------