TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE **N° 455/2012** PROMOSSA DA :

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO – ROCCA PRIORA -
Società Cooperativa per Azioni – già Cassa Rurale ed Artigiana del Tuscolo
Via della Rocca 18, 00040 ROCCA PRIORA (C.F. 00600630586 /P.IVA : 00915971006)

CONTRO

---------- & ----------
Via della Rocca 11, 00040 ROCCA PRIORA

Ill.mo Sig. G.E. RICCARDO AUDINO

Il sottoscritto ----------, iscritto all'Albo ---------- della provincia di Roma al n° ---------- e con Studio in Velletri,via ---------- n° ---, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 17 OTTOBRE 2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.
Il G.E., a fronte del giuramento prestato, visto l' art. 173 bis dispo. ATT. c.p.c., conferiva al sottoscritto l' incarico (**all. 1**) come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e disponeva che l' esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle " Disposizioni in materia di espropriazione immobiliare" che qui seguito si riportano limitatamente ai compiti dell' esperto ex art. 569 e in particolare:

QUESITO N° 1
a- verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (= ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c)- acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;

d)- acquisire l' atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

RISPOSTA SINTETICA

Il sottoscritto ha verificato la presenza nel fascicolo del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell' art. 567 2° comma c.p.c.. Inoltre ha acquisito copia dell' esame della documentazione ipocatastale redatto dall' Avvocato Carlotta Blasi relativamente al compendio in via Luigi Einaudi n° 47/A. Il sottoscritto non ha rilevato presenza di ulteriori pignoramenti ed ha effettuato, per la corretta identificazione del bene pignorato, visure catastali, visure presso la Conservatoria dei Registri di Roma II, di Velletri e presso gli Uffici Tecnici Comunali.
Dagli atti reperiti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora si evince presenza di istanza di condono edilizio presentata in data 24 gennaio 1986 ai sensi della Legge 47/85 a nome del Signor Lavagnini Stefano il quale vendeva, in data 03 febbraio 1986, ai signori coniugi ---------- & ---------- l' immobile oggetto della presente procedura esecutiva.
In particolare, l' Ufficio Tecnico nella persona del Responsabile del Settore Urbanistica certifica ed attesta:

1) "*che i versamenti eseguiti per il locale autorimessa sub 5 posto al piano terreno e per l' appartamento posto al piano primo interno 1, distinto con il subalterno n. 2/6, facente parte della Pratica di Sanatoria Edilizia n° 269/85, di proprietà dei signori ---------- e ----------, risultano come segue:*
-non congrui per l'oblazione che necessita di una integrazione compresi interessi pari a € 190,65;
- non congrui per gli oneri concessori che non risultano versati, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 1.833,55;

- non congrui per i diritti di segreteria che non risultano versati, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 300,00;

- non congrui per il danno ambientale che non risulta versato, il cui importo calcolato d' ufficio è pari a € 3.196,71;

2) che non esistono, da parte di questo Ente, vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, una volta assolto al pagamento delle somme suddette, ed una volta ottenuto il N.O. per il vincolo di cui al d.Lgs. 490/99 (ex legge n° 1497/39) – vincolo di tutela ambientale che, in virtù della L.R. n° 59/95 e L.R. 11/97, è subdelegato ai comuni (istanza acquisita al prot. n° 457 del 21/03/1998) sulla cui determinazione necessita l' acquisizione del visto di legittimità del Ministero dei BB.AA. **"**

QUESITO N° 2

Descrivere previo necessario accesso, l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

a- Comune
b- Località
c- Via
d- Numero civico

e- scala
f- Piano
g- Interno
h- Caratteristiche interne ed esterne
i- Superficie (calpestabile) in mq
l- Confini e dati catastali attuali
m- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.)

RISPOSTA SINTETICA

L' accesso, presso i luoghi di cui è causa, è stato effettuato regolarmente con la piena collaborazione del Signor ---------- e alla presenza del figlio ---------- ---------- che, insieme con la compagna Eleonora Pacifici e nucleo familiare, occupa il compendio in oggetto.
Nel corpo della presente perizia sono precisati dettagliatamente il sito e le caratteristiche strutturali e di rifinitura del compendio pignorato.

QUESITO N° 3

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nell' atto di pignoramento evidenziando, in caso di relativa difformità:
a)se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b)se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l' identificazione del bene;
c)se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA SINTETICA

Il sottoscritto non ha riscontrato alcuna discrasia,come meglio precisato nel corpo della presente, e i dati descritti nell' atto di pignoramento,possono essere ritenuti corretti e coincidenti con quelli riportati nella nota di trascrizione e hanno comunque consentito l' esatta individuazione del compendio.
In particolare, all' atto del sopralluogo, il sottoscritto poteva, attraverso il rilievo, constatare che l' immobile denota un assetto planimetrico come nella planimetria del progetto allegato alla istanza di sanatoria.

QUESITO N° 4

Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l' aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all' accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

RISPOSTA SINTETICA

Il sopralluogo ha consentito di riscontrare che non vi sono difformità del compendio pignorato rispetto alle planimetrie catastali.

QUESITO N° 5

Indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto ha raccolto, presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Priora, le informazioni al riguardo (all. 06)

QUESITO N° 6

Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l' Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 66, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto ha raccolto, presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Rocca Priora le informazioni al riguardo che hanno consentito di reperire istanza di condono edilizio dalla quale si evince, come sopra meglio precisato, che l' istanza di sanatoria prodotta dal dante causa Lavagnini Stefano è regolare e la cui definizione resta legata alla regolarizzazione dei pagamenti delle rate degli oneri e al definitivo nulla osta dei Beni Ambientali.

QUESITO N° 7

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest' ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione dl Giudice dell' esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l' Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio tecnico Erariale;

RISPOSTA SINTETICA
quanto pignorato costituisce un unico lotto.

QUESITO N° 8
Dire se l' immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (e, ove necessario, alla identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall ' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro.
L' Esperto dovrà procedere, alla stima dell' intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dall' art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1948, n. 1078;

RISPOSTA SINTETICA
il compendio è stato pignorato per intero e costituisce un unico lotto.

QUESITO N° 9
accertare se l' immobile è libero o occupato;
acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verificare se risultati registrati presso l' Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191;
qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l' Esperto dovrà **indicare** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA SINTETICA
l' immobile, allo stato attuale, è occupato dal figlio ---------- con il proprio nucleo familiare a titolo gratuito;

QUESITO N° 10

Ove l' immobile sia occupato dal Coniuge Separato o dall' ex Coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA SINTETICA
nel caso specifico non si contempla tale situazione giuridica.

QUESITO N° 11

Indicare l' esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
accertare l' esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell' acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);
rilevare l' esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

RISPOSTA SINTETICA
agli atti non sono riscontrabili vincoli del tipo citati.

QUESITO N° 12

Determinare il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell' immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla dta di trascrizione del pignoramento, in questo caso l' immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà*);

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto, a fronte delle ricerche effettuate in loco e presso agenzie immobiliari del posto e presso siti internet di note agenzie quali Agenzia del Territorio della

Regione Lazio e il Bir di Roma, ha ritenuto effettuare una stima comparativa e una stima analitica.

QUESITO N° 13
Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

RISPOSTA SINTETICA
Il sottoscritto provvederà ad inviare alle parti la presente perizia entro 45 giorni prima dell' udienza di vendita ed entro 10 giorni prima di tale udienza a depositarla presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri.

QUESITO N° 14

Inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell' udienza fissata per l' emissione dell' ordinanza di vendita ai sensi dell' art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

QUESITO N° 15

Intervenire all' udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l' emissione dell' ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

QUESITO N° 16

Depositare, almeno dieci giorni prima dell' udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l' emissione dell' ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

QUESITO N° 17

Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell' intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

QUESITO N° 18

Allegare alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

QUESITO N° 19

Segnalare tempestivamente al Custode (o se non nominato, al Giudice dell' esecuzione) ogni ostacolo all' accesso;

QUESITO N° 20

Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione dell' ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;

QUESITO N° 21

Estrarre copia del fascicolo dell' esecuzione su supporto informatico;

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare	**N° 455- 2012**
Nei confronti di	**---------- & ----------**
PROMOSSA DA	**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO – ROCCA PRIORA** Società Cooperativa per Azioni già Cassa Rurale ed Artigiana del Tuscolo Via della Rocca n° 18 - 00040 ROCCA PRIORA
CON L' INTERVENTO DI	nessun intervenuto
GIUDICE DELL' ESECUZIONE	**DOTT. RICCARDO AUDINO**
CUSTODE GIUDIZIARIO	non nominato

CTU

PREMESSA

Dati del procedimento (**all. 3**) :

Con atto di pignoramento n° 455/2012, il Creditore Procedente Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo – Rocca Priora Via della Rocca n° 18 - 00040 Rocca Priora

RICHIEDE AL TRIBUNALE DI VELLETRI L' ESPROPRIAZIONE DEI SEGUENTI CESPITI:

Di proprietà dei signori:

---------- e ----------, comproprietari per la quota di ½ ciascuno (terzi datori di ipoteca), siti nel Comune di Rocca Priora, Via Luigi Einaudi n. 10 già n. 47/A, e precisamente:

- **appartamento al piano primo** (in Catasto piano terra), composto di sei vani catastali, con annesso piccolo giardino adibito a corte e **locale garage al piano terra**, distinto con il numero uno (n. 1) di metri quadrati cinquanta (mq 50,00);
- il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora, come segue:
- **foglio 9, mappale 215 sub 6** (l'appartamento) e **sub 2** (la corte) **graffati**, Via Luigi Einaudi snc, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C. € 852,15;
- **foglio 9, mappale 215 sub 5** , Via Luigi Einaudi, piano T, categoria C/6, classe 3,mq 50,00, R.C. € 162,68 (il locale garage);
- confini: via Luigi Einaudi, Liverani Susanna, Amelia Bianca, Ciuffa Stefano, Mazzetti Arcangelo;

N.B. = 1) sulla visura catastale risulta : appartamento fg. 9 p.lla 215/6 e corte fg. 9 p.lla 215/2
2) oggi via Alcide de Gasperi n° 10

ATTO DI ACQUISTO (provenienza) : atto per notar Taddei, repertorio n° 8192, raccolta n° 3081, del 03.02.1986, ove si evince che i coniugi esecutati ---------- e ---------- , coniugati in regime di comunione dei beni, compravano l' immobile, oggetto di pignoramento, dal Signor Lavagnini Stefano. (**all. 07**)

SITUAZIONE DEBITORIA

n° procedura	creditore	credito €	Nota di trascrizione	deposito Tribunale	intervento	
N° 455-2012	**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL TUSCOLO- VIA DELLA ROCCA 18, 00040 ROCCA PRIORA**	**63.048,65**	**Rer. Gen. N. 34838 Reg. part. N. 24511 Roma 2 in data 26/07/2012**	**NOTA DI TRASR. 18/09/2012**		

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 17 ottobre 2012 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto come da verbale (**all. 1**) che alla presente si allega e a cui si rimanda per la specifica dei quesiti formulati.

Il sottoscritto effettuava in data 24 ottobre 2012 alle ore 12,00 regolarmente il sopralluogo, alla presenza del Signor ---------- in compagnia del figlio ---------- e della compagna di quest' ultimo Signora ----------, (**all. 11**).

Prima delle operazioni peritali e successivamente per approfondimento sulla provenienza del compendio oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto si recava sui luoghi di cui è causa e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora per chiedere :

- informazioni su eventuale istanza di condono edilizio e di lavori di ristrutturazione (**all. 06**).

DATE : INVIO PERIZIA ALLE PARTI E CONSEGNA PERIZIA IN CANCELLERIA

1- udienza di vendita	05 marzo 2013
2- consegna alle parti 45 gg. Prima u.v.	20 gennaio 2013
3- consegna perizia in Cancelleria	24 febbraio 2013

INDAGINI EFFETTUATE

Al fine dell' espletamento dell' incarico ricevuto, nei termini assegnati, sono state condotte le seguenti attività:

1) esame degli atti del procedimento;
2) comunicazione dell' inizio delle operazioni peritali;
3) verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
4) verifica e individuazione catastale degli immobili;
5) acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
6) elaborazione di rilievo grafico;
7) ricognizioni e sopralluoghi nell' immobile, con relativo rilievo fotografico, verifica della rispondenza dimensionale distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite

anche con esecuzione di rilievi metrici o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
8) accertamento della proprietà sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le dichiarazioni rese per le finalità ex art. 40 Legge 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
9) accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia di eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine alla eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e successiva;
10) acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l' inquadramento territoriale ed urbanistico;
11) ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati Istat, Agenzia del territorio, informazioni assunte in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, etc.)
12) predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unita a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per singolo lotto;

In funzione delle suddette attività di carattere generale, sono stati prodotti i seguenti documenti allegati:

1) verbale di sopralluogo
2) richiesta al Comune per il rilascio documentazione cartografica e certificazione di destinazione urbanistica
3) note di riscontro degli Uffici preposti;

Dall' esame complessivo della documentazione non sono state riscontrate particolari discrasie;

Ai fini della vendita è stato individuato un unico lotto così distinto:

LOTTO UNICO

Dati atto di pignoramento (**all. 3**):

appartamento al piano primo (in Catasto piano terra), composto di sei vani catastali, con annesso piccolo giardino adibito a corte e locale garage al piano terra, distinto con il numero uno (n.1) di metri quadrati cinquanta (mq 50,00);
il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Rocca Priora, come segue:

-foglio 9, mappale 215 sub 6 (l'appartamento) e sub 2 (la corte) graffati, Via Luigi Einaudi snc, piano T, categoria A/7, classe 2, vani 6, R.C. € 852,15;

-foglio 9, mappale 215 sub 5, Via Luigi Einaudi, piano T, categoria C/6, classe 3, mq 50,00, R.C. € 162,68 (locale garage);

NOTA BENE: oggi la via indicata in corrispondenza dell' abitazione è VIA ALCIDE DE GASPERI N° 10 e l' appartamento è sito al 1° piano;

Descrizione :

Il compendio, da come risulta a seguito del sopralluogo, fa parte di fabbricato che si sviluppa su tre livelli : piano terra, 1° piano, 2° piano. Esso consta di un garage sito al piano terra e di un appartamento che è sito in corrispondenza del 1° piano.

a) garage: locale allo stato attuale non rifinito, con pavimento mediocre in battuto di cemento, le pareti rustiche non intonacate, con una altezza pari a ml 3,40;

b) l' appartamento manifesta una condizione discreta di conservazione, infatti le rifiniture quali i pavimenti in piastrelle di ceramica, i rivestimenti pur' essi in ceramica, gli intonaci denotano una qualità consona di manutenzione. Il balcone presenta necessità di ristrutturazione in quanto l' intradosso della parte aggettante manifesta lo scollamento dell' intonaco dovuto ad infiltrazione di umidità. L' appartamento è composto di ampia cucina, bagno, corridoio di ingresso, salone-pranzo, n° 3 camere da letto, ripostiglio. Il locale cucina ha il balcone collegato con la corte interna, ove è posto un piccolo box ricovero della caldaia termica. Il compendio è servito da pubblica fognatura, da acquedotto comunale, gas metano Eni spa, energia elettrica Enel.

c) Al compendio è annessa corte con pavimento alla palladiana, detto a scaglia grossa (opus incertum).

d) L' architettura dell' edificio, ove è sito l' appartamento in questione, è quella tipica dei centri minori, ove si riscontrano quelle peculiarità formali che affondano le radici nel tessuto sociale popolare.





L' immagine, estratta da internet, mostra chiaramente l' agglomerato urbano di Rocca Priora ove, al centro storico propriamente detto, con l' urbanizzazione successiva, si sono aggiunte le nuove aree di espansione, in quelle zone ove le curve di livello presentano minore pendenza.

Il compendio usufruisce dei seguenti servizi:

1) Allaccio per scarico in pubblica fognatura;
2) approvvigionamento idrico dall' acquedotto Comunale di Rocca Priora;
3) impianto termico previo fornitura di gas metano da Eni spa;
4) approvvigionamento elettrico società Enel;


Esci da Street View
© 2012 Google
© 2012 Google
Google earth
Segnala un problema
41°47'29.93"N 12°45'57.13"E elev 700 m
Alt 700 m


Via Pavina
Via Saponara
Via Rom
Via Vecchia della Fontana
Via Palmiro Togliatti
Via Giovanni XXIII
Via Fontana Maggiore
del Sassone

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
	1(app.to)	9	215	**2**	A/7	2	6 vani	€ 852,15
all. n° 05	(corte)			**6**				
	via Luigi Einaudi piano: **T**;							
	2 (garage)	9	215	5	C/6	3	50 mq	€ 162,68
Indirizzo	via Luigi Einaudi piano: T;							
INTESTATI								
1	---------- nata a COLONNA il 12/11/1950						proprietà per 1/2	
2	---------- nato a ROCCA PRIORA il 18/**03**/1942						proprietà per 1/2	

2

DATI ATTO DI PIGN.TO		Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	appart.to e	9	215	**6**	A/7	2	6 vani	€ 852,15
	corte			**2**				
	appartamento e corte graffati							
all. n° 03	indirizzo: Via L. Einaudi snc **piano 1°**							
	garage	9	215	5	C/6	3	50 mq	€ 162,68
	INDIRIZZO NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO : VIA LUIGI EINAUDI N° 10 già n. 47/A							
CONFINI	Via Luigi Einaudi, Liverani Susanna, Amelia Bianca, Ciuffa Stefano, Mazzetti Arcangelo							
INTESTATI								
1	---------- nata a COLONNA il 12/11/1950						proprietà per 1/2	
2	---------- nato a ROCCA PRIORA il 18/**04**/1942						proprietà per 1/2	

3

DATI NOTA DI TRASCR.NE				
	UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA	REGISTRO GENERALE N°	34838	
	SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	REGISTRO PARTICOLARE	24511	
	CIRCOSCRIZIONE DI ROMA 2	PRESENTAZIONE N° 28	26/07/2012	

all. n° 04

IMMOBILE N° 1	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
appartamento e corte	9	215	**6**	A/7		6 vani	
			2				

---------- nata a COLONNA il 12/11/1950 & ---------- nato a ROCCA PRIORA il 18/**04**/1942

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

IMMOBILE N° 2	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
appartamento e corte	9	215	5	C/6		50 mq	

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

4

DIFFERENZE	1) i dati Ufficio Catasto indicano erroneamente l' appartamento al piano Terra

	2) nell' atto di pignoramento si assegna giustamente l' appartamento al 1° Piano; 3)nella Nota di Trascrizione si assegna erroneamente l' appartamento al piano Terra; 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 E IL N° CIVICO INDICATI IN CORRISPONDENZA DEL COMPENDIO RISULTANO: **VIA A. DE GASPERI N° 10**

5

CONFINI IMMOBILE	Via Luigi Einaudi, Liverani Susanna, Amelia Bianca, Ciuffa Stefano, Mazzetti Arcangelo,. 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. Lavagnini Stefano. (**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 Signor Lavagnini Stefano 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 Lavagnini Giuseppe e ivi costruiva a sue 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 del' 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 relazione preliminare Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo/ ---------- & ---------- (**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 di Equitalia Gerit S.p.A., per l' importo di € 2.265,22 contro 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 05.11.2005 al n. 72609 reg. gen. e al 21202 reg. part. in favore della Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo di Rocca Priora Società Cooperativa per Azioni, 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 03.11.2005 rep. 116695/31663 e gravante sugli immobili pignorati (= appartamento, corte e garage).

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione pignoramento del 26.07.2012 formalità 24511 in favore di Banca di Credito di Cooperativo del Tuscolo Rocca Priora Società Cooperativa per Azioni (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 6 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, contitolari in regime di comunione legale dei beni.

Dalle verifiche effettuate può affermarsi che i dati catastali sono esatti ed atti ad identificare correttamente l' immobille 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 da Lavagnini Stefano. Si precisa che la data di nascita di ----------, indicata nell' atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione, è il 18 aprile 1942 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 18 marzo 1942.

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, l' Equitalia Gerit S.p.A., 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 partt. 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 ad Equitalia Gerit S.p.A. come evidenziato al punto che precede.

Velletri, lì 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	1,20	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	109,08	0,10	10,91
			13,35

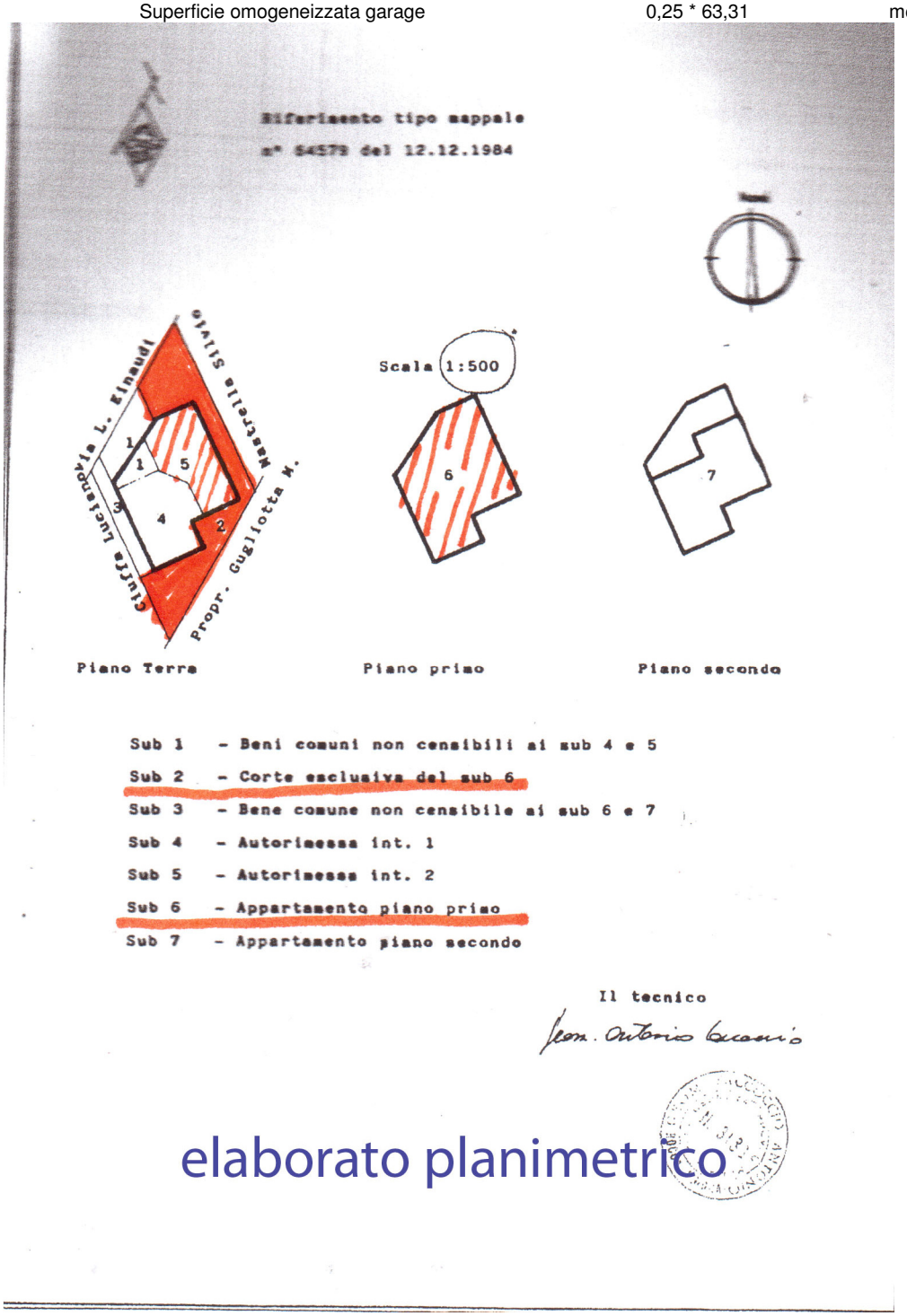
APPARTAMENTO SUPERFICIE COMMERCIALE

		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	6,25	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

			15,83
Superficie omogeneizzata garage		0,25 * 63,31	mq

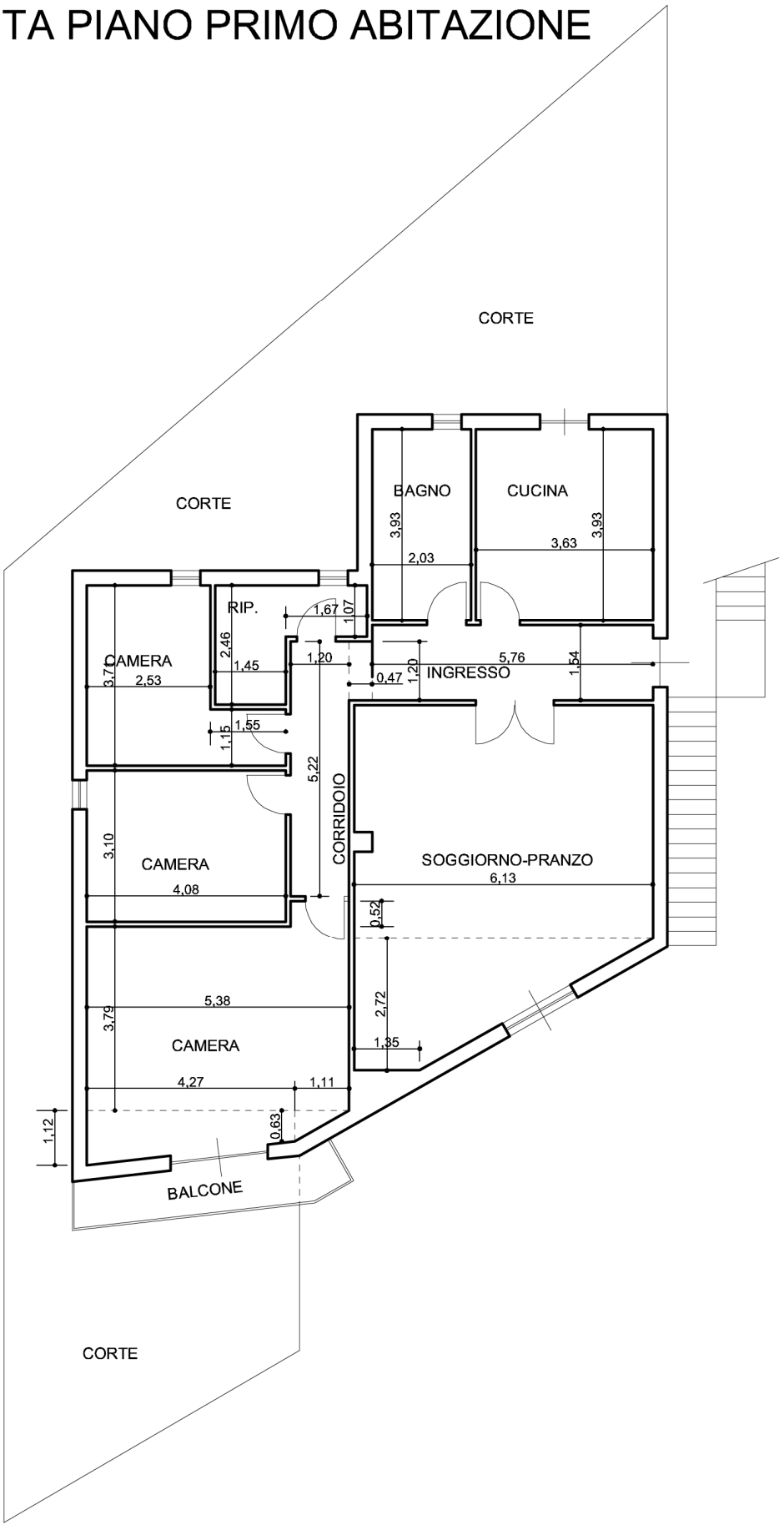


Sub 1 - Beni comuni non censibili ai sub 4 e 5
Sub 2 - Corte esclusiva del sub 6
Sub 3 - Bene comune non censibile ai sub 6 e 7
Sub 4 - Autorimessa int. 1
Sub 5 - Autorimessa int. 2
Sub 6 - Appartamento piano primo
Sub 7 - Appartamento piano secondo

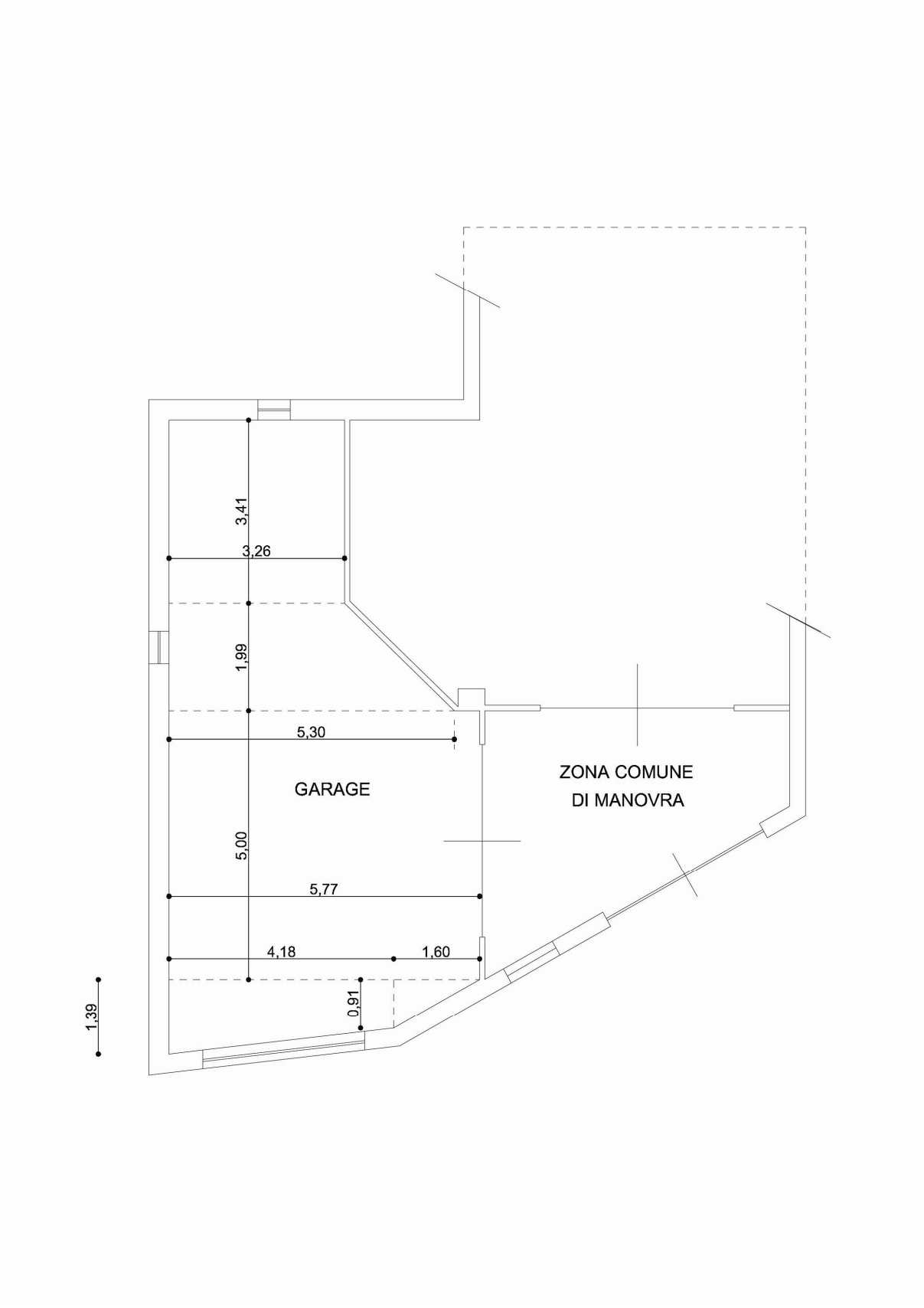
Il tecnico

elaborato planimetrico

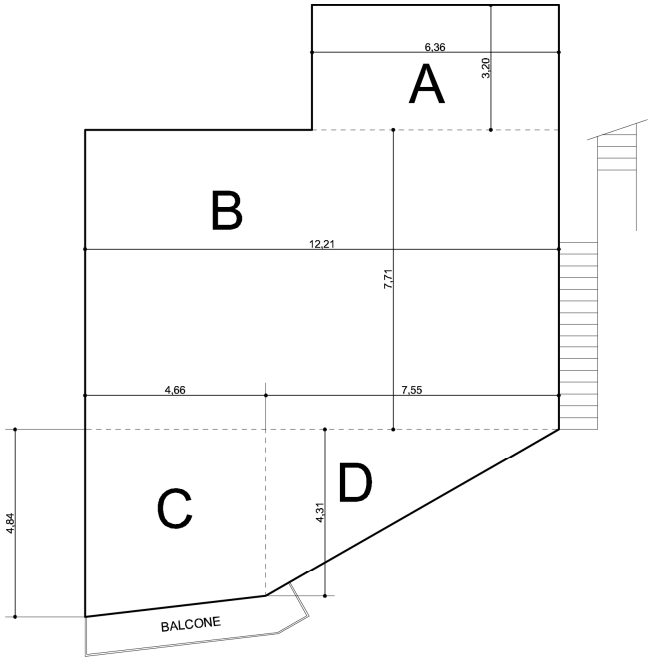
PIANTA PIANO PRIMO ABITAZIONE



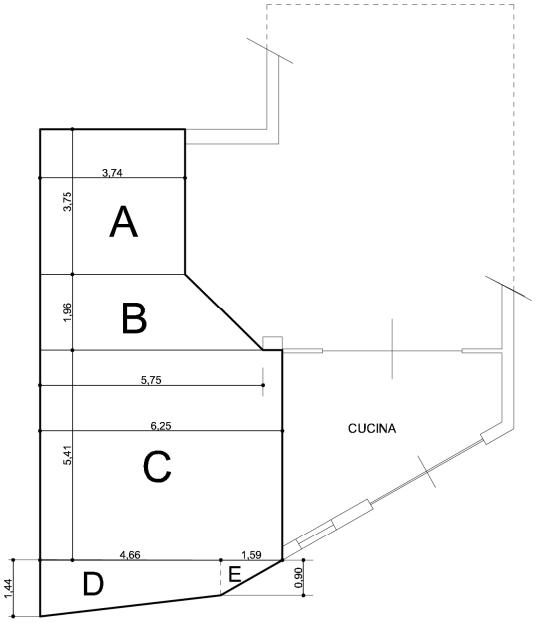
PIANTA PIANO GARAGE



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 Lavagnini Stefano 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

lo 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. palmiro togliatti	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 indipend3ente	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						

	IMMONBILIARE .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	300,00	395.000,00	1.316,67
3	appartamento	via passero sol. 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 buero	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	323000	2307,14
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 editi 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 ----------

ALLEGATI:

1) INCARICO TRIBUNALE DI VELLETRI
2) CERTIFICAZIONE NOTARILE
3) PIGNORAMENTO
4) NOTA DI TRASCRIZIONE
5) VISURA STORICA & PLANIMETRIE CATASTALI
6) PRATICA DI SANATORIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/85 contenente i seguenti documenti: a) certificato n° 83 del 2005 in data 17 ottobre 2005 con certificazione ed attestazione del Responsabile del Settore Urbanistica Ing. Aldo mura b) copia progetto in sanatoria;
7) Atto di compravendita rep. n° 8192, Raccolta n° 3081 per notar Taddei in data 3 febbraio 1986, con il quale il signor Stefano Lavagnini vendeva ai coniugi ---------- ---------- & ---------- (su copia a mano);
8) CORRISPONDENZA
9) RICEVUTE SPESE EFFETTUATE
10) SERVIZIO FOTOGRAFICO
11) VERBALE DI SOPRALLUOGO
12) RILIEVO GRAFICO : PIANO TERRA: GARAGE & PRIMO PIANO: ABITAZIONE
13) RELAZIONE PRELIMINARE : AVV.TO CARLOTTA BLASI
14) ISPEZIONE IPOTECARIA
15) PROVA DI AVVENUTO INVIO ALLE PARTI