

TRIBUNALE DI VELLETRI
Prima CIVILE
Causa n r.g.481/2021
G. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

RG n 481/22 ex R.G.E.I. N 146/2020

Promossa da: ***OMISSIS ***
Contro: ***OMISSIS ***
***OMISSIS ***
***OMISSIS ***



Procedura Fallimentare n 36 del 14/03/2019 dichiarazione di fallimento n 41/2019 della
***OMISSIS ***



RELAZIONME PIANO DIVISIONALE



Velletri 15/06/2023

IL CTU

Architetto Carla Zega

Carla Zega



PROGETTO DI DIVISIONE

*** OMISSIS *** Esecutati

Procedura fallimentare *** OMISSIS *** non eseguito-

INCARICO

All'udienza del 17/03/2023, il sottoscritto Arch. Zega Carla, con studio in Via U. Silvestri, 1 - 00045 - Genzano di Roma (RM), e-mail carlazega@gmail.com, PEC c.zega@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di piano divisionale sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2 (Coord. Geografiche: 41°47'22.88"N- 12°45'39.87"E)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Rocca Priora (RM) - via colle San Pietro 6, interno 2, piano T- 1 (Coord. Geografiche: 41°47'22.88"N- 12°45'39.87"E)

Beni non divisibili.

LOTTO N 01

a) DATI ANAGRAFICI

IMMOBILE VIA DEL PASSERO SOLITARIO,29 ROCCA PRIORA

Esecutati- datori di ipoteca:

***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/2)

***OMISSIS *** (Proprietà 1/4)

Procedura fallimentare sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019 dichiarazione di fallimento n 41/2019 della ***OMISSIS ***

***OMISSIS *** (Proprietà 1/4)

b) DATI IMMOBILI DATI CATASTALI via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2,

LOTTO N 01

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2,

Descrizione



TRIBUNALE DI VELLETRI
Prima CIVILE
Causa n r.g.481/2021
G. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Residenza

Il villino oggetto di esecuzione è composto da tre livelli, collegati tra loro tramite scala interna. Nel piano seminterrato si trova la cucina con annessa sala da pranzo ed un w.c., il piano terra è composto da un ampio soggiorno ed un bagno, il piano primo è composto da due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un ampio balcone. Le strutture portanti sono costituite da struttura in c.a. e da murature in blocchetti di tufo. (come meglio risulta dalle planimetrie catastali e dalle foto allegate)

Certificato di prestazione energetica zona climatica E classe energetica E rilasciato in data 21/02/2019, a firma Geometra Stefano Roiati

Garage

Il locale ha la medesima struttura e rifinitura dell'unità immobiliare, in quanto ne è parte, internamente

è intonacato e tinteggiato, pavimenti in marmette di cemento, è munito di impianto elettrico.

Serranda

basculante

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA	PIANO	
8	420	3	A/7	2	10 VANI	151mq	€1420,26	T-1-2	
8	420	8	C/6	5	18 mq	20 mq	€80,88	T	

c) VALORI DI STIMA e QUOTE

VALORI DI STIMA e QUOTE

Valore di stima

MQ 175,74 X € 1385,74 = € **243.529,95**

Deprezzamenti

Cambio di destinazione d'uso variante speciale in fase di approvazione sempre a condizione oggetto di verifica

€ 5.413,96

€ 243.529,95 - € 5.413,96= € 238.115,99

Valore stimato € 238.116,00

Quote di proprietà

***OMISSIS *** ha rinunciato all'eredità con atto del tribunale di Roma sez. distaccata di Frascati registrata al n.19 del 19/01/2000

Tenendo in considerazione l'atto di rinuncia all'eredità la quota divisionale dell'Immobile lotto n 01 **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - via del passero solitario 27, interno 2, piano T 1 2, si ha:

- ***OMISSIS ***diritto di proprietà 1/2
- ***OMISSIS ***diritto di proprietà 1/4
- ***OMISSIS *** diritto di proprietà 1/4



TRIBUNALE DI VELLETRI
Prima CIVILE
Causa n r.g.481/2021
G. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

VALORE DELLE QUOTE:

- ***OMISSIS ***diritto di proprietà 1/2 € 119.058,00
 - ***OMISSIS ***diritto di proprietà 1/4 € 59.529,00
 - ***OMISSIS ***diritto di proprietà 1/4 € 59.529,00 =
- SOMMANO € 238.116,00

LOTTO N 2

a) DATI ANAGRAFICI

IMMOBILE COLLE SAN PIETRO n. 6 Interno 1 Piano T ROCCA PRIORA

Procedura fallimentare sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019 dichiarazione di fallimento n 41/2019 della ***OMISSIS ***

- ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/2)

Esecutati- datori di ipoteca

- ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/4)
- ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/4)

b) DATI IMMOBILI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto di stima è localizzato in una zona centrale, ben servita, buona posizione, in una zona di pregio. Il locale posto al piano terra con destinazione a cantina è utilizzato come residenziale. Non essendo autorizzato il cambio di destinazione d'uso al piano terra, la valutazione è stata effettuata sulla destinazione autorizzata (non residenziale) cantina. L'area è inserita nella variante speciale parte in zona RC2 (aree prevalentemente residenziali di completamento, la rimanente parte del terreno è in zona Sc2.

Catasto **Fabbricati**

FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA	PIANO	
8	547	504	A/4	3	5,5 VANI	112mq	€207,36	T-1-	
8	547	503	C/2	6	89 mq	106 mq	€289,58	T	

c) VALORI DI STIMA e QUOTE

Valore di stima

- Superficie convenzionale 282,68 mq x € 1.800,00 = € 508.824,00
- ***OMISSIS *** diritto di proprietà 1/2
- ***OMISSIS *** diritto di proprietà 1/4
- ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/4)

Deprezzamenti

TRIBUNALE DI VELLETRI
Prima CIVILE
Causa n r.g.481/2021
G. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Cambio di destinazione d'uso variante speciale in fase di approvazione sempre a condizione oggetto di verifica
Deprezzamenti € 8.824,00



€ 508.824,00- € 8.824,00= € 500.000,00

Valore stimato € 500.000,00

Quote di proprietà

- ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/2) € 250.000,00
 - ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/4) € 125.000,00
 - ***OMISSIS *** (diritto di proprietà 1/4) € 125.000,00 =
- SOMMANO € 500.000,00

d) CONCLUSIONE

VALORE DELLE QUOTE – PROCEDURA FALLIMENTARE:

***OMISSIS *** non esecutato le cui quote sono oggetto di procedura fallimentare sentenza di fallimento n 36 del 14/03/2019 dichiarazione di fallimento n 41/2019 della SI.NA. EDIL S.A.S.

Quote Lotto 1

- € 59.529,00

Quote Lotto 2

- € 250.000,00 =

Sommano

€ 309.529,00



€ 309.529,00

VALORE DELLE QUOTE – ESECUZIONE IMMOBILIARE:

CREDITORE IPOTECARIO Banca di Credito Cooperativo del Tuscolo Rocca Priora

Quote Lotto n1

- ***OMISSIS *** ESECUTATA diritto di proprietà 1/2
- € 119.058,00

Quote Lotto 1

- *** OMISSIS ***ESECUTATA diritto di proprietà 1/4
- € 59.529,00



Quote Lotto 2

- OMISSIS ***ESECUTATA diritto di proprietà 1/4
- € 125.000,00



TRIBUNALE DI VELLETRI
Prima CIVILE
Causa n r.g.481/2021
G. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

-
- **Quote Lotto 2**

ZARATTI PAOLO ESECUTATO diritto di proprietà 1/4



Sommano

• € 125.000,00 =	
€ 428.587,00	€ 428.587,00

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con il presente piano divisionale di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane disposizione del Giudice Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in data.

Velletri li, 15/06/ 2023

IL C.T.U.
Architetto Carla Zega

Secondo le disposizioni del Giudice Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino che in data 17/03/2023 conferiva l'incarico di redazione del piano divisionale al CTU, concedendo 30 giorni per la consegna della bozza del piano alle parti,

- in data 16/04/2023 il CTU consegnava a mezzo pec alle parti interessate la bozza (Allegati n 09-10-11-12).;
- In data 16/05/2023 data ultima per la consegna delle controdeduzioni alla bozza di perizia;
- In data 16/05/2023 non sono pervenute le osservazioni alla bozza;
- In data 15/06/2023 Consegna del piano divisionale definitivo

