

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---



## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Roberta Pecchia, nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 152/2020**

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto Unico.....	6
Descrizione.....	7
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	7
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	10
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	10
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	11
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	11
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	12
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....	13
Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....	14
Dati Catastali.....	15

<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>15</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>20</b>
<b>Precisazioni.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>21</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>22</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>22</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>23</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>26</b>
<b>Stato di occupazione.....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>27</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10.....</b>	<b>28</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10 .....</b>	<b>29</b>

<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10</b> .....	29
<b>Normativa urbanistica</b> .....	30
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10</b> .....	30
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10</b> .....	30
<b>Regolarità edilizia</b> .....	35
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10</b> .....	35
<b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....	41
<b>Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10</b> .....	41
<b>Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, piano S1, interno 10</b> .....	41
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	42
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	48
<b>Lotto Unico</b> .....	48
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare R.G.E. 152/2020</b> .....	51
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 677.000,00</b> .....	51



## INCARICO

---

In data 14/08/2020 con decreto fuori udienza, la sottoscritta Arch. Roberta Pecchia, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10.**
- **Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, posto al piano S1, interno 10.**



**LOTTO UNICO**

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10.**
- **Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, posto al piano S1, interno 10.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBIcata NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa bifamiliare trilivello, con annessa area di pertinenza e locali accessori, ubicata nel Comune di Formello, provincia di Roma, in località Selvotta/Casal Due Torri, a circa 6 chilometri dal centro del Comune e circa 25 chilometri da Roma.

La località Selvotta è sita nel Parco Naturale di Veio ed è facilmente raggiungibile da Roma attraverso il GRA e la S.S. Cassia Veientana - S.S. n.2/bis, proseguendo poi su Via Santa Cornelia.

#### DATI COMUNE

Provincia: RM

Comune: FORMELLO

Codice catastale: D707

Ripartizione geografica Istat: Centro

Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"

Regione agraria: COLLINE DEI SABATINI

#### RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma

Tipologia: Città metropolitana

#### ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna

Altitudine centro: 225m

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

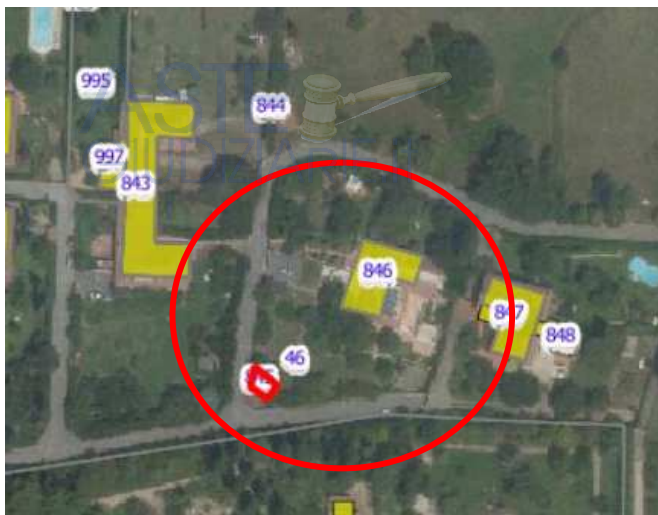
Zona: 3A

Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti

## COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.04079625708843

Longitudine: 12.410021066534684



I beni staggiti sono posti in un comprensorio denominato Dream House, posto in una zona poco urbanizzata, di carattere essenzialmente residenziale, priva di tutti i principali servizi e infrastrutture, per i quali bisogna raggiungere il centro urbano di Formello.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, il territorio è caratterizzato essenzialmente da edilizia residenziale privata, costituita per lo più da ville e villini costruiti negli anni '60-'70.

La via dove è ubicato l'immobile è una strada a doppio senso di circolazione, con transito prevalentemente locale a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.

L'immobile pignorato, distinto con il numero 10, ha accesso da due distinti ingressi entrambi carrabili: uno chiuso da un cancello in metallo, automatizzato posto di fianco al villino n.12 ed un secondo accesso, sia carrabile che pedonale, anche questo delimitato da un cancello in metallo automatizzato, individuato dal numero 10.

Il bene oggetto di esecuzione è una porzione di villa bifamiliare articolata su tre livelli: piano terra, piano primo e piano seminterrato.

Catastalmente risulta composto al piano terra di portico, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento con gli altri livelli; al piano seminterrato di cantina, bagno, due ripostigli con accesso dall'esterno, garage, più area scoperta; al piano primo di disimpegno, tre camere, doppi servizi e due balconi a livello.





Il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva all'interno della quale insiste un ricovero attrezzi, un ulteriore locale ripostiglio/cantina, quest'ultimo non segnalato sulla planimetria catastale e un localetto tecnico.

Di fatto, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia eseguita *sine titulo* l'immobile è stato ampliato e ne è stata parzialmente modificata la destinazione d'uso per cui risulta così composto:

#### PIANO TERRA

portico/balcone; ampio ingresso; studio/biblioteca; bagno; ampia camera padronale con servizio igienico esclusivo dotato di doccia e vasca idromassaggio, camino e doppia cabina armadio in rovere; scala di collegamento con gli altri livelli, ripostiglio esterno/locale tecnico;

#### PRIMO PIANO

disimpegno, corridoio, tre camere, doppi servizi, un balcone ed un terrazzino;

#### PIANO SEMINTERRATO

catastalmente destinato a locali accessori (cantina e garage), è stato abusivamente trasformato in superficie residenziale ed ospita un ampio soggiorno con zona living con camino, zona pranzo, cucina, dispensa/cantinetta, locale di servizio/lavanderia, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna, doppio cortile, piccolo manufatto con accesso indipendente tipo dependance composto di una camera e servizio igienico, in corso di ristrutturazione, più altro locale esterno indipendente, avente accesso dal cortile più grande, destinato a ripostiglio/locale tecnico.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 15/07/2022, la scrivente, unitamente ad un delegato del Custode nominato, Avv. Riccardo Guidarelli, si recava presso l'unità immobiliare pignorata per effettuare il sopralluogo di rito, che veniva eseguito alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato (cfr. allegato n. 2).

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente alla villa descritta quale bene n.1, è un locale garage parte integrante della stessa unità immobiliare, che ha gli stessi accessi dell'abitazione: uno chiuso da un cancello in metallo, automatizzato posto di fianco al villino n.12 ed

un secondo accesso, sia carrabile che pedonale, anche questo delimitato da un cancello in metallo, automatizzato, individuato dal numero 10.

Il garage *de quo* ad oggi ha subito un cambio di destinazione d'uso ed ampliamento realizzati *sine titulo*, ed è stato trasformato in superficie residenziale ovvero nella cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia del piano seminterrato prima descritti. Tali locali costituiscono *un unicum* con il locale magazzino limitrofo, anche questo oggetto di cambio di destinazione d'uso e descritto nella consistenza del bene n.1.

Si tratta di un ambiente di forma rettangolare che sulla planimetria catastale e da progetto è dotato di rampa di accesso, inesistente in loco.

Una parte di essa è stata oggetto di ampliamento dei locali e in luogo della restante insiste un cortile aperto che dà accesso ad una dependance in corso di ristrutturazione, composta di una stanza con relativo servizio igienico, anche questi realizzati abusivamente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In data 15/07/2022, la scrivente, unitamente ad un delegato del Custode nominato, Avv. Riccardo Guidarelli, si recava presso l'unità immobiliare pignorata per effettuare il sopralluogo di rito, che presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, eseguito (cfr. allegato n. 2).

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

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

## **TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBIcata NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBIcATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto avvenuto con atto a rogito Notaio Pugliese del 15/12/2006, rep. n.53106/29398 (cfr allegato n. 6) l'esecutato era spostato in regime di separazione dei beni (cfr allegato n. 7).

## **CONFINI**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBIcATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBIcATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

L'unità immobiliare *de qua* confina nel complesso con strada consortile su più lati, villino n.9, villino n.11, villino n.12, salvo altri e più precisi confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	84,60 mq	100,85 mq	1,00	100,85 mq	2,82 m	Terra
Portico PT	20,50 mq	20,50 mq	0,35	7,17 mq	-	Terra
Area giardinata	1.450,00 mq	1.450,00 mq	0,02	29,00 mq	-	Terra
Magazzino	87,35 mq	97,25 mq	0,50	48,63 mq	2,62 m	S1
Abitazione P1	53,43 mq	74,76 mq	1,00	74,76 mq	2,35 m	P1
Balconi P1	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	-	P1
Balcone PT	13,80 mq	13,80 mq	0,25	3,45 mq	-	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>266,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>266,41 mq</b>		

### **BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	36,57 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	2,62 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni pignorati sono stati acquistati dall'esecutato con atto a rogito Notaio Antonio Pugliese del 15/12/2006 rep. n. 53106/29398 quali beni personali e ciò trova conferma nell'estratto di matrimonio acquisito (cfr allegati n. 7).

Essendo stati pignorati per intero non vi è necessità di esprimersi sulla loro divisibilità.

Si rappresenta che ai fini del calcolo delle superfici si è tenuto conto delle destinazioni e delle metrature autorizzate e sanabili, e non di quelle effettivamente esistenti che sono state parzialmente edificate *sine titulo* e per le quali dovrà essere ripristinato lo *stato quo ante* dei luoghi (cfr paragrafo regolarità edilizia).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/07/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 46, Sub. 15 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita € 2,06 Piano T-1-S1 Graffato si
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 46, Sub. 15 Categoria SB Piano T-1-S1 Graffato 845 e 845 sub 2
Dal 01/01/1992 al 05/06/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 46, Sub. 15 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.772,08 Piano T-1-S1 Graffato si
Dal 05/06/1998 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 46, Sub. 15 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.772,08 Piano T-1-S1 Graffato si
Dal 15/12/2006 al 05/01/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 46, Sub. 15 Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.772,08 Piano T-1-S1 Graffato 845 e 845 sub 2
Dal 05/01/2007 al 22/09/2020	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 21, Part. 46, Sub. 15</b> <b>Graffato Part. 845 e Part. 846 sub 2</b> Categoria A7 Cl.5, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.207,85



		Piano T-1-S1
--	--	--------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).



**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/10/1904 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 846, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 17/07/1986 al 20/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 846, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 0,04 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 846, Sub. 4 Categoria U Piano S1
Dal 01/01/1992 al 05/06/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 846, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 16,96 Piano S1
Dal 05/06/1998 al 15/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 846, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Rendita € 16,96 Piano S1
Dal 15/12/2006 al 22/09/2020	**** Omissis ****	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 21, Part. 846, Sub. 4</b> Categoria C6 Cl.2, Cons. 45 mq Superficie catastale 45 mq Rendita € 13,48 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (cfr. allegato n.4).



## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	21	46	15		A7	5	9,5 vani		€ 2.207,85	T-1-S1
		845								
		846	2							

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

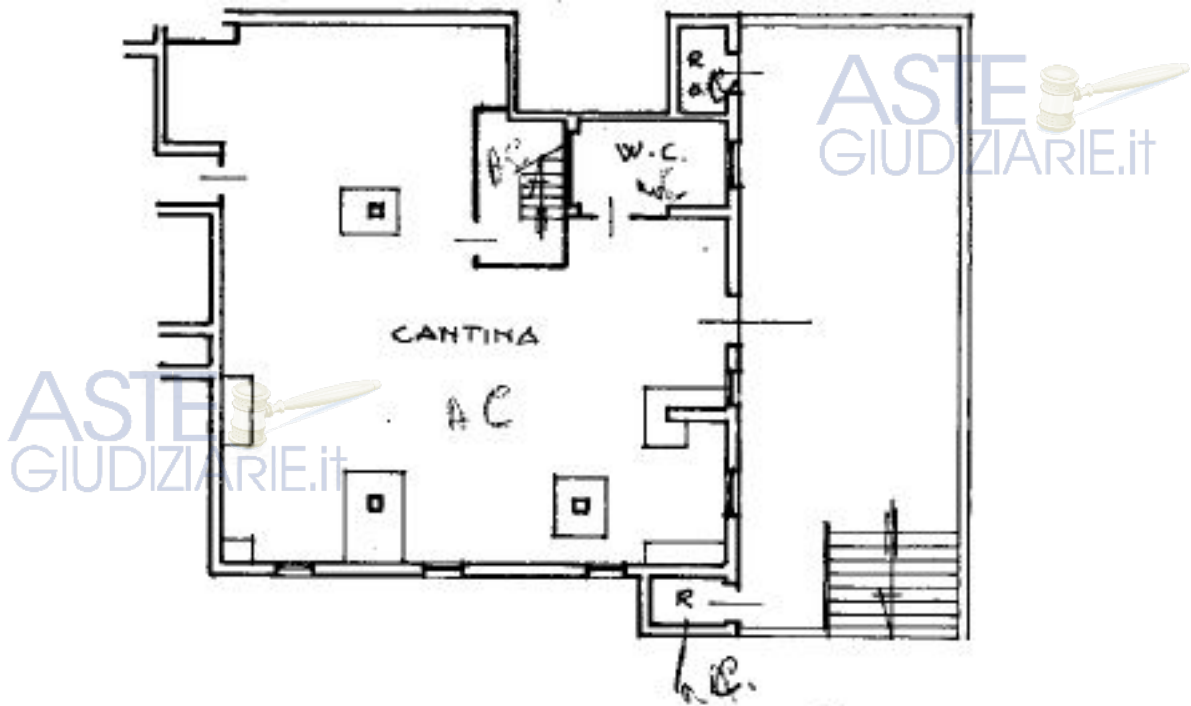
Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde nè alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del Catasto - Agenzia del Territorio, nè agli elaborati progettuali allegati ai titoli assentiti.

Rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

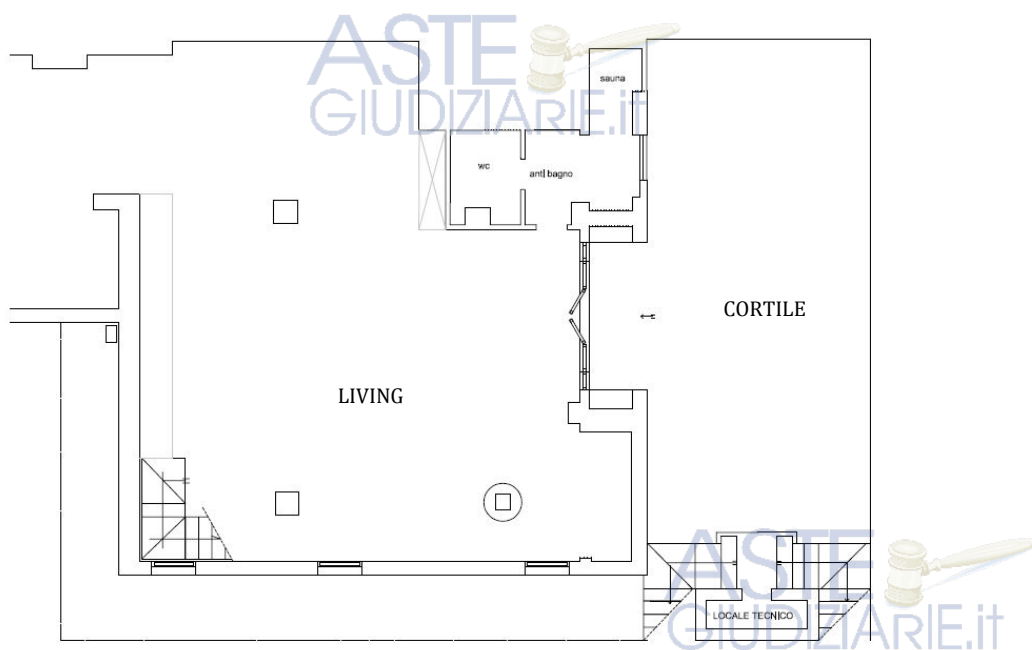
#### PS1

- l'ingresso dal cortile risulta arretrato con diminuzione della superficie utile dei locali;
- i locali presentano una diversa destinazione d'uso ed invece di essere adibiti a cantina sono destinati a superficie residenziale ed ospitano un ampio soggiorno con zona living, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna;
- la scala di collegamento con i piani superiori è stata demolita e realizzata in altro punto dei locali;
- uno dei ripostigli con accesso esterno è stato inglobato nella superficie del bagno e trasformato nella zona doccia/sauna, mentre l'altro è stato demolito;
- la scala esterna nel cortile presenta una diversa conformazione e al centro della stessa vi è un piccolo locale destinato a ripostiglio/locale tecnico;
- le finestre presenti sono spostate rispetto a quanto graficizzato sulla planimetria catastale ed una è stata murata;
- l'altezza dei locali è stata modificata ed invece di essere ml 2.25 è pari a ml 2.62 a seguito della demolizione del solaio di calpestio e relativo scavo con ricostruzione dello stesso a quota più bassa.

## PLANIMETRIA CATASTALE



## STATO DEI LUOGHI



**PT**  
- parte del portico è stata chiusa per consentire installazione di una nuova scala di collegamento con

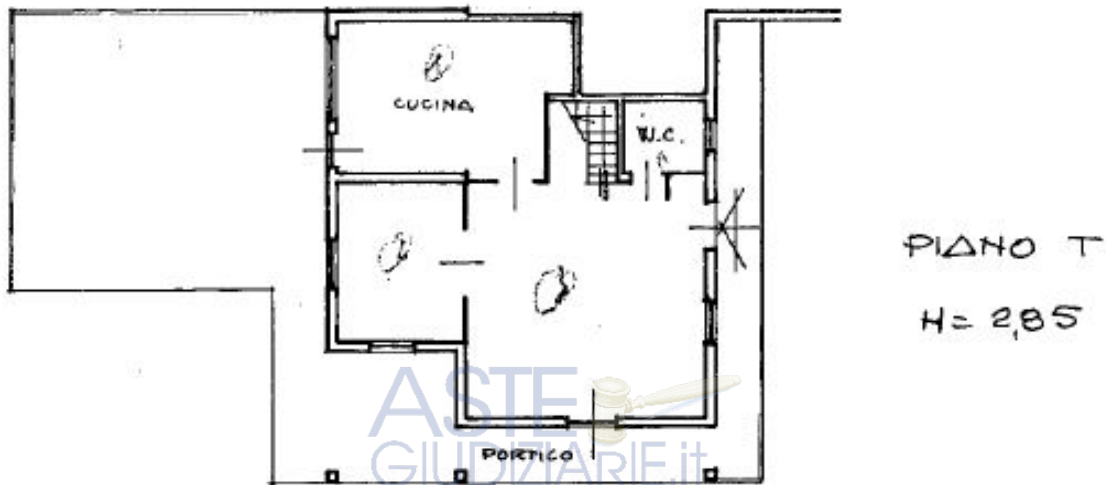


gli altri piani del fabbricato;

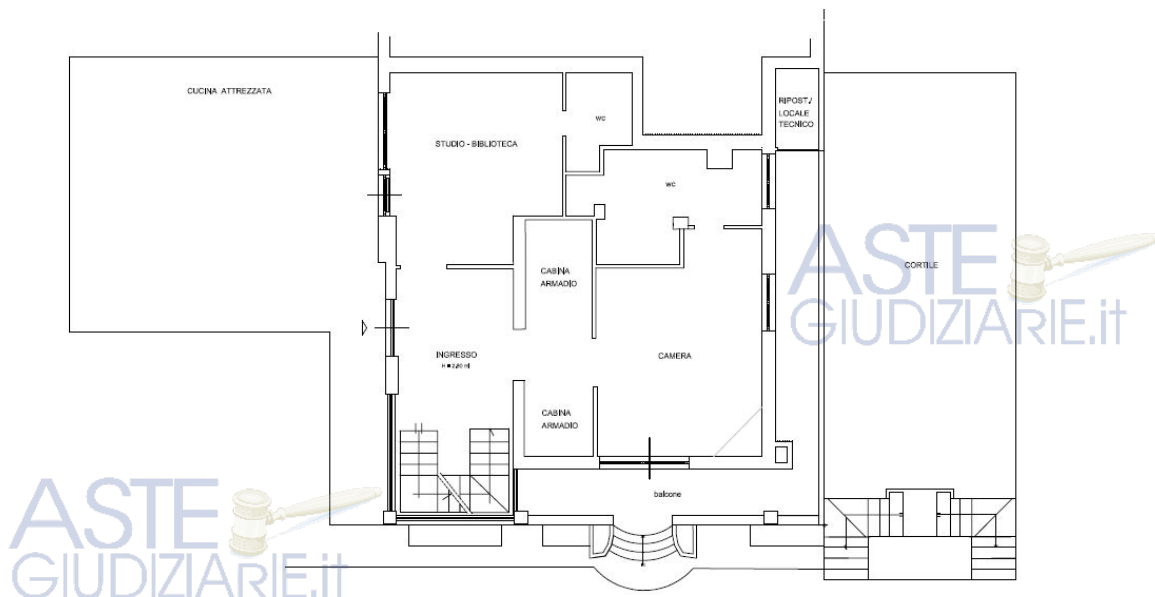
- la scala rappresentata sulla planimetria catastale è stata demolita ed ad oggi quella zona è occupata dal bagno padronale;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e alcune finestre risultano spostate ed ampliate di luce;
- nella parte terminale del balcone risulta realizzato un ripostiglio/locale tecnico;
- nell'area esterna risulta installata una cucina in muratura, attrezzata con piano di lavoro, lavandino, forno e montavivande collegato con la cucina ubicata al piano seminterrato;
- le scale che raccordano il piano campagna con il portico hanno diversa conformazione;
- nella corte risulta installato un ulteriore locale ripostiglio/ricovero attrezzi non presente sulla planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PLANIMETRIA CATASTALE



### STATO DEI LUOGHI

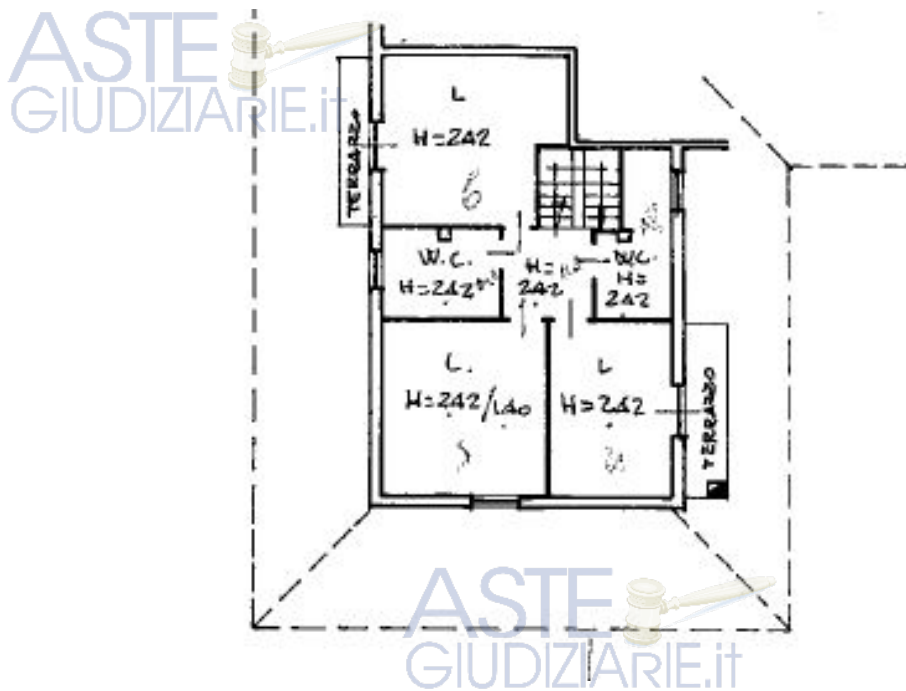


## P1

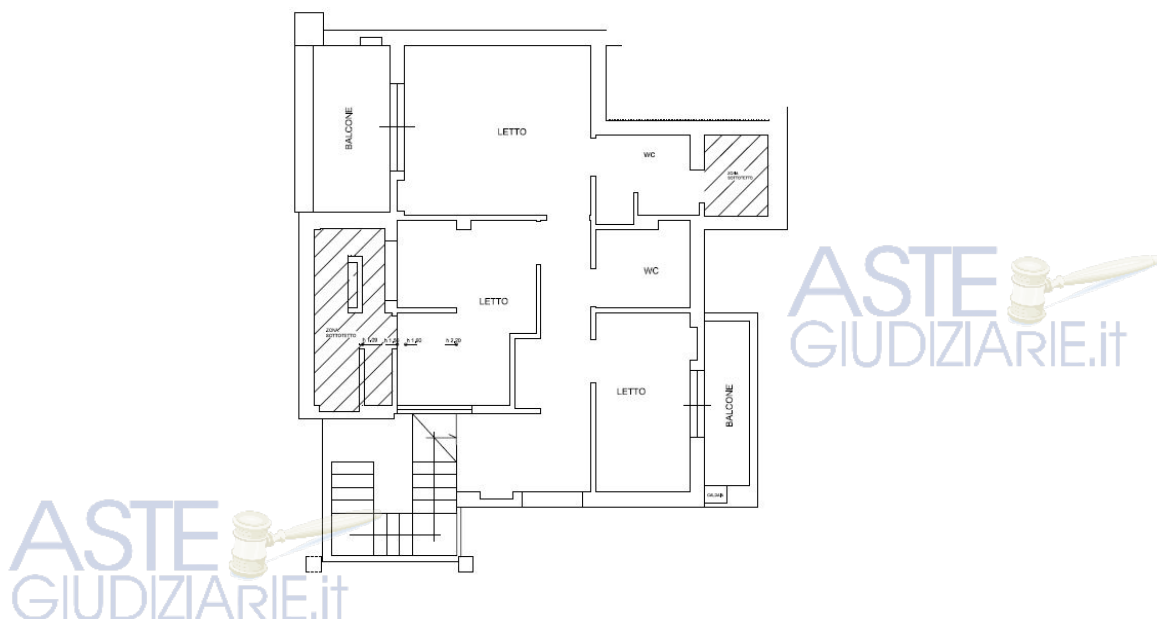
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni;
- in alcuni spazi sottotetto (camera da letto e bagno) sono stati ricavati dei ripostigli;
- un terrazzo è stato ampliato nelle dimensioni;
- parte di una delle camere da letto è stata demolita per lasciar posto alla nuova scala;
- alcune finestre risultano ampliate nella luci, spostate/chiusure.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PLANIMETRIA CATASTALE



### STATO DEI LUOGHI



Da segnalare, come già riportato nella prima relazione del Custode nominato Avv. Riccardo Guidarelli e durante il corso delle udienze pregresse a cui hanno partecipato entrambi gli ausiliari del GE, che vi sono discrasie tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e riprodotti nel duplo della trascrizione del pignoramento e le risultanze dei registri catastali.

Nell'atto di pignoramento infatti il creditore procedente sottopone a pignoramento la piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Formello, Via della Selvotta, censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune su indicato con i seguenti identificativi:

- foglio 21, particella 46, sub 15, Formello (RM) via della Selvotta, piano T-1-S1, ctg A/7, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 2.207,85;
- foglio 21, particella 46, sub 2, Formello (RM) via della Selvotta, piano T-1-S1, ctg A/7, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 2.207,85;
- foglio 21, particella 846, Formello (RM) via della Selvotta, piano T-1-S1, ctg A/7, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 2.207,85;
- foglio 21, particella 846, sub 4, Formello (RM) via della Selvotta, piano S1, ctg C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita catastale € 13,48.

In seno di trascrizione del verbale di pignoramento, le unità immobiliari descritte nell'atto vengono così individuate catastalmente nella Sezione B - Immobili:

#### Unità negoziale n.1

##### Immobile n. 1

- Catasto Fabbricati del Comune di Formello  
Foglio 21, Particella 46, Subalterno 2  
Foglio 21, Particella 846, Subalterno -  
Foglio 21, Particella 46, Subalterno 15
- Natura A/7 Abitazione in villini
- Indirizzo Via della Selvotta

##### Immobile n. 2

- Catasto Fabbricati del Comune di Formello  
Foglio 21, Particella 846, Subalterno 4
- Natura C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- Indirizzo Via della Selvotta

Infine agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto - Catasto Fabbricati del Comune di Formello i beni risultano così censiti:

#### **VILLINO CON CORTE E RICOVERO ATTREZZI**

- Foglio 21, Particella 46, Subalterno 15  
Foglio 21, Particella 845  
Foglio 21, Particella 846, Subalterno 2

tutti graffati tra loro e corrispondenti il villino al fg 21, p.lla 846, sub 2, la corte di pertinenza esclusiva al fg 21, p.lla 46, sub 15 e il ricovero attrezzi al fg 21, p.lla 845 come da planimetria catastale che si allega (cfr. allegato n.5).



## LOCALE GARAGE

- Foglio 21, Particella 846, Subalterno 4

Per come verificato attraverso l'ispezione della banca dati catastale del Comune di Formello, Catasto Fabbricati l'unità immobiliare indicata al fg 21, p.lla 46, sub 15 così come riportata nell'atto di pignoramento, individua la corte; l'unità immobiliare indicata al fg 21, p.lla 46, sub 2 così come riportata nell'atto di pignoramento, non ha trovato alcuna corrispondenza nella banca dati ed è pertanto inesistente.

L'unità immobiliare descritta al foglio 21, p.lla 846 individua ben 4 diversi immobili (subb 1-2-3-4) di cui il sub 2 corrisponde al villino, il sub 4 al garage e gli altri subb sono di proprietà di soggetti terzi estranei al presente giudizio; mentre il ricovero attrezzi (p.lla 845) non è minimamente indicato.

Se ne conclude che l'immobile non è correttamente individuato dal punto di vista catastale.

## **BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	846	4		C6	2	45 mq	45 mq	€ 13,48	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



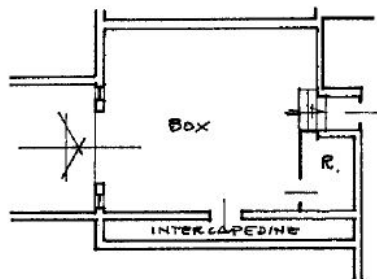
Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde nè alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del Catasto - Agenzia del Territorio, nè agli elaborati progettuali allegati ai titoli assentiti.

Rispetto alla planimetria catastale sono state rilevate le seguenti difformità:

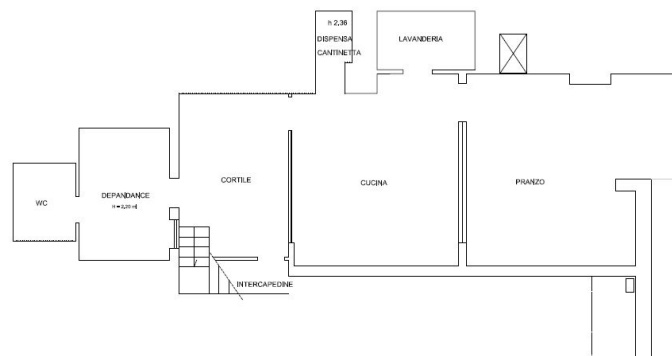


- il locale presenta una diversa destinazione d'uso ed invece di essere adibito a box auto con ripostiglio è destinato a superficie residenziale ed ospita la cucina e la zona pranzo;
- lo stesso è stato ampliato nella superficie utile con la realizzazione di un locale acquario/lavanderia e di una dispensa, e inglobando parte della rampa;
- esternamente oltre il cortile, risulta realizzata una sorta di dependance costituita da una stanza e servizio igienico;
- l'altezza del locale è stata modificata ed invece di essere ml 2.20 è pari a ml 2.60 circa a seguito della demolizione del solaio di calpestio e relativo scavo con ricostruzione dello stesso a quota più bassa (il locale è pari quota con il resto dei locali posti al piano seminterrato, con i quali costituisce un unicum).

## PLANIMETRIA CATASTALE



## STATO DEI LUOGHI



## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Il bene staggito non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBIcata NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBIcATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

Gli immobili versano in ottimo stato di manutenzione ed uso (cfr. allegato n.1).



## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBIcATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---





**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBIcATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

Gli immobili in oggetto non risultano gravati da alcuno dei suddetti vincoli.



### **REGIME GIURIDICO DEI TERRENI**

-  Terre di demanio civico comunale
-  Terreni non gravati acquisiti a vario titolo al patrimonio comunale
-  Terre private gravate da usi civici
-  Terreni liberi non gravati da usi civici



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

Il compendio immobiliare pignorato, è una porzione di villa bifamiliare articolata su tre livelli, piano seminterrato, terra e primo, collegati tra loro mediante scale interne ed esterne, il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva di circa 1.450 mq catastali, distinta quale p.lla 46 sub 15, all'interno della quale insistono n. 2 ricoveri attrezzi/ripostigli.

Il fabbricato di cui trattasi è stato realizzato agli inizi degli anni '70, con struttura in muratura portante in blocchetti di tufo e solai in laterocemento. E' rifinito in intonaco civile e tinteggiato di colore chiaro, con copertura a tetto a falde inclinate rivestite con manto di tegole. Si presenta in uno stato di conservazione molto buono, eccezion fatta per l'area giardinata che avrebbe bisogno di una manutenzione ordinaria.



L'immobile pignorato, distinto con il numero int. 10, ha accesso da due distinti ingressi entrambi carrabili: uno chiuso da un cancello in metallo, automatizzato posto di fianco al villino n.12 ed un secondo accesso, sia carrabile che pedonale, anche questo delimitato da un cancello in metallo, automatizzato, individuato dal numero 10.

Tutta la proprietà presenta i confini materializzati, costituiti da muretti in tufo con sovrastante recinzione con rete a maglie metalliche, sorretta da paletti anche questi in metallo.

Il bene oggetto di esecuzione come prima accennato si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano seminterrato.

Catastalmente risulta composto al piano terra di portico, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento con gli altri livelli; al piano seminterrato di cantina, bagno, due ripostigli con accesso dall'esterno, garage, più area scoperta; al piano primo di disimpegno, tre camere, doppi servizi e due balconi a livello.

Il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva all'interno della quale insiste un ricovero attrezzi ed un ulteriore locale ripostiglio, quest'ultimo non segnalato sulla planimetria catastale, più un piccolo

localetto tecnico.

Di fatto, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia eseguita *sine titulo* l'immobile è stato ampliato e ne è stata parzialmente modificata la destinazione d'uso per cui risulta così composto:

### PIANO TERRA

portico/balcone; ampio ingresso; studio/biblioteca; bagno; ampia camera padronale con servizio igienico esclusivo dotato di doccia e vasca idromassaggio, camino e doppia cabina armadio in rovere; scala di collegamento con gli altri livelli inquadrata da ampie vetrate, ripostiglio esterno/locale tecnico;



### PRIMO PIANO

disimpegno, corridoio, tre camere, doppi servizi, un balcone ed un terrazzino;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PIANO SEMINTERRATO

catastalmente destinato a locali accessori (cantina e garage), è stato abusivamente trasformato in superficie residenziale ed ospita un ampio soggiorno con zona living con camino, zona pranzo, cucina, dispensa/cantinetta, locale di servizio/lavanderia, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna, doppio cortile, piccolo manufatto con accesso indipendente tipo dependance composto di una camera e servizio igienico, in corso di ristrutturazione, più altro locale esterno indipendente, avente accesso dal cortile più grande, destinato a ripostiglio/locale tecnico.



Completa il compendio pignorato una ampia corte di pertinenza esclusiva, per la maggior parte giardinata, che circonda la proprietà su tre lati, dove sono insistono uno spazio esterno attrezzato con cucina in muratura, forno e montavivande.

Si tratta di un'area di circa 1.450 mq catastali in parte mattonata con lastre in travertino e in gres da esterni, dove è possibile parcheggiare - subito dopo il cancello d'ingresso - più autovetture e per la maggior parte giardinata, nella quale risultano impiantati piccoli arbusti e siepi, più alcuni alberi di fusto più ampio e da frutta.

All'interno della stessa insistono due ripostigli in muratura, in mediocri condizioni di manutenzioni ed uso, di cui uno solo riportato sulla planimetria catastale, più un locale tecnico.

Internamente l'immobile pignorato si presenta in buone condizioni di manutenzione ed uso, con finiture signorili, di qualità oltre la media.

Le stanze sono tutte intonacate e tinteggiate per la maggior parte di colore bianco, con singole pareti colorate per mettere in risalto l'arredamento; la cucina e bagni hanno i rivestimenti in piastrelle di ceramica/gres di vario formato e colore; i pavimenti sono parte in ceramica/gres (nelle zone di servizio, cucina e bagni), parte in parquet di rovere (camere, zona living, bagno piano S1) e parte in lastre in travertino (piano 1).

Gli infissi sono a vetrocamera in alluminio, eccetto alcuni al PT che sono in metallo con vetro singolo. Sono tutti privi di serrande e quasi tutti privi di sistemi di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto idrico con distribuzione sottotraccia che non risulta però essere

allacciato alla rete cittadina. Come riferito dall'amministratore l'impianto è alimentato da un pozzo condominiale con accumulo di circa 8000 litri, dotato di sistema di filtrazione e sterilizzazione e di gruppo pompe di rilancio per assicurare la giusta pressione in ogni abitazione ricompresa nel condominio.

L'impianto elettrico è alimentato in BT dalla rete pubblica con distribuzione anche questa sottotraccia. E' presente un quadro elettrico generale, più singoli quadri elettrici, uno per piano. Inoltre in alcune zone della casa risulta installata la domotica (PS1).

L'immobile non è allacciato alla rete fognaria comunale ma collegato ad una rete interna di raccolta e depurazione dei reflui, consistente in tre fosse imhoff con impianti di evapotraspirazione.

L'impianto termico è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio ai piani terra e primo e a pavimento al piano seminterrato, alimentati a mezzo di caldaie a gas indipendenti (una per piano) che producono anche l'acqua calda sanitaria. Le caldaie sono tutte alimentate da gas stoccato in un bombolone interrato di capacità di 3000 litri che serve anche la cucina.

L'immobile è dotato di più camini di diversa tipologia: un camino ad acqua, uno ad aria e una caldaia di arredamento a pellet.

All'interno del bene staggito risultano installati inoltre 10 condizionatori a pompa di calore; un impianto fotovoltaico da 6 kw, di estensione di circa 40 mq posto sulla copertura; un impianto di allarme perimetrale con sensori di prossimità interni ed esterni e un impianto videocitofonico a colori.

Sono presenti anche un impianto per la decalcificazione dell'acqua e uno di osmosi inversa per l'acqua sanitaria in cucina.

Il giardino è irrigato attraverso un pozzo con relativa pompa.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme né a quanto accatastato né al progetto assentito, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia, realizzata *sine titulo*.

## **BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è lo stesso edificio descritto quale bene n.1.

L'immobile *de quo*, è il garage di pertinenza dell'abitazione ed ha duplice accesso: uno chiuso da un cancello in metallo, automatizzato posto di fianco al villino n.12 ed un secondo accesso, sia carrabile che pedonale, anche questo delimitato da un cancello in metallo, automatizzato, individuato dal

numero 10.

Si tratta di un ambiente di forma rettangolare, che catastalmente e da titoli assentiti ha destinazione d'uso di locale garage, mentre a seguito di un cambio di destinazione d'uso ed ampliamento realizzati *sine titulo*, è stato trasformato in superficie residenziale ovvero nella cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia del piano seminterrato.

Tali locali costituiscono *un unicum* con il locale magazzino limitrofo, anche questo oggetto di cambio di destinazione d'uso e descritto nella consistenza del bene n.1.

Sulla planimetria catastale e da elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria il bene staggito è dotato di una rampa di accesso, inesistente in loco.

Una parte di essa è stata oggetto di ampliamento dei locali e in luogo della restante insiste un cortile aperto che dà accesso ad una dependance in corso di ristrutturazione, composta di una stanza con relativo servizio igienico, anche questi realizzati abusivamente.

Il locale si presenta in ottimo stato di conservazione, essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione edilizia.

E' dotato di pavimentazione in parte in parquet (zona pranzo), in parte in piastrelle di gres con scaglie di vetro (cucina, lavanderia, cantinetta/dispensa). E' intonacato e tinteggiato e nella zona destinata a cucina presenta rivestimenti in mosaico e finiture a smalto colorato.

Allo stato non è utilizzato come garage ma come cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia.

L'immobile è parte integrante del locale adiacente e dotato della stessa impiantistica in precedenza descritta.

Da quanto verificato l'immobile non è conforme ai titoli assentiti, nè alla planimetria catastale.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

Ad oggi gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dalla sua compagna.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1998 al 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Riccardo De Corato	05/06/1998	62667	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. Roma2	13/06/1998	18387	12249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Pugliese	15/12/2006	53106	29398
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Roma2	21/12/2006	85525	50067
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

### *Iscrizioni*

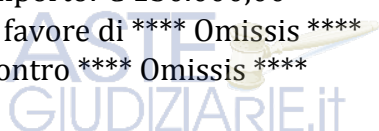
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
 Iscritto a Roma il 21/12/2006  
 Reg. gen. 85526 - Reg. part. 20830  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.000.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 500.000,00  
 Rogante: Notaio Antonio Pugliese  
 Data: 15/12/2006  
 N° repertorio: 53107  
 N° raccolta: 29399
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione n.397/2013  
 Iscritto a Roma il 30/10/2013  
 Reg. gen. 46061 - Reg. part. 6101  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 55.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca legale** derivante da Atto Agenzia entrate  
 Iscritto a Roma il 19/10/2017  
 Reg. gen. 48509 - Reg. part. 8557



Quota: 1/1  
Importo: € 251.596,78  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 125.798,39



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di separazione n.397/2009  
Iscritto a Roma il 02/11/2017  
Reg. gen. 50856 - Reg. part. 9003  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 08/07/2020  
Reg. gen. 26266 - Reg. part. 18247  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Note:**

Si precisa che nella nota di trascrizione è stata indicata in modo errato la graffatura dell'appartamento essendo corretta l'identificazione principale del foglio 21, p.lla 46, sub 15.



## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**


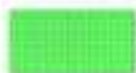
**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**



Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Formello (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona **Zona E - agricola - sottozona E1 - agricola vincolata**, soggetta all'art.22 delle NTA:



## ZONE AGRICOLE -E-

	E1-AGRICOLA VINCOLATA
	E2-AGRICOLA







### ART. 22

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

(Zona agricola E)

Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003. Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino alla approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i.. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96.

In base alla variante generale di adeguamento (PRG adottato) l'immobile ricade in Tessuti Conformati, zona A3 - Nuclei edilizi in contesti di valore paesaggistico, soggetta all'art. 20 e art. 23 delle NTA.

TESSUTI CONFORMATI		A1 - Città storica
		A2 - Parti storicizzate
		A3 - Nuclei edilizi in contesti di valore paesaggistico
		A4 - Giardini privati



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TITOLO II SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO 1° TESSUTI CONFORMATI

#### Articolo 20

Tessuti conformati: criteri di individuazione ed obiettivi del piano

1. Tessuti conformati sono quelle parti del sistema insediativo la cui formazione si è ormai conclusa, comprese quelle parti che, per il valore paesaggistico proprio o del loro contesto, non sono destinate

ad ulteriore edificazione.

2. Fanno parte dei tessuti conformati:

- a) la città storica, o insediamento urbano storico aggregato, definito dal piano sulla base dell'insediamento pre-unitario come riportato nel catasto gregoriano, e degli insediamenti storici puntuali; tali tessuti sono classificati come sottozona A1;
- b) la città consolidata, costituita dalle addizioni urbane storicizzate, ossia da tessuti saturi connotati da una forte omogeneità tipologica; tali tessuti sono classificati come sottozona A2;
- c) i nuclei edilizi consolidati sorti in contesti di valore paesaggistico, nel Parco di Veio o in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004; tali nuclei sono classificati come sottozona A3;
- d) le aree libere consolidate, ossia i giardini privati che, per il loro valore ambientale, sono esclusi dall'ulteriore edificazione; tali aree sono classificate come sottozona A4.

3. Sui tessuti conformati, indipendentemente dai valori storici ed artistici del singoli edifici, il piano prevede azioni di conservazione e di riqualificazione, senza ulteriori incrementi che non siano finalizzati alla soluzione di specifici problemi rilevati dal PRG o da un suo piano attuativo.

4. Nei tessuti conformati il parametro di riferimento per gli interventi edilizi è costituito solo dall'edificazione legittima già presente, espressa in mq di SL e mc di volume, ed il criterio di ammissibilità delle trasformazioni è costituito dall'esigenza di conservare, riusare e riqualificare i tessuti e gli edifici isolati esistenti.

5. Ai fini del rispetto degli articoli 7 e 8 del D.M. 1444/68, nel caso che il piano attuativo nelle sottozone A1 e A2 preveda nuove costruzioni:

- la densità fondiaria, comunque non superiore a 5 mc/mq né a 1,56 mq/mq, non potrà superare la densità fondiaria media della zona, calcolata sull'isolato in cui è inserito il lotto;
- l'altezza massima non può superare quella degli edifici che insistono sui lotti confinanti sul medesimo fronte stradale.

Nelle sottozone A3 e A4 gli eventuali interventi di nuova costruzione, ammessi solo per sostituzione di edifici legittimi preesistenti, non possono incrementare le densità. In tali ambiti, in ragione dell'assenza di edifici di carattere storico-artistico, l'altezza non è vincolata al rispetto degli edifici confinanti.

6. Le destinazioni ammesse nella zona A sono:

- a) residenziali;
- b) turistico-ricettive, con l'esclusione dei campeggi;
- c) direzionali;
- d) commerciali solo per piccole strutture di vendita

7. Il piano regolatore generale garantisce per la zona A le necessarie dotazioni di standard mediante le zone F che individua direttamente all'interno dei tessuti o ad essi prossime.

## **Articolo 23**

A3 – nuclei edilizi consolidati in contesti di valore paesaggistico

1. La sottozona A3 comprende quelle lottizzazioni per case isolate e villini, edificate abusivamente o legittimamente nei decenni passati, nei quali l'ulteriore edificazione entra in contrasto con il valore paesaggistico del contesto in cui sono inserite. Per questi nuclei, in ragione del loro isolamento, della ridotta dimensione demografica e delle tipologie prevalenti, il piano non persegue la formazione del tessuto urbano né il reperimento "in loco" degli spazi pubblici di standard, che sono invece reperiti nel bilancio complessivo del piano regolatore generale. In questo ambito non è pertanto prescritta la pianificazione attuativa.



2. Il piano, in questi nuclei, si prefigge gli obiettivi di:

a. migliorare l'inserimento paesaggistico attraverso una definizione dei bordi con elementi vegetali quali filari e siepi;

b. incrementare la sostenibilità ambientale dell'insediamento, in particolare collegando alla rete fognaria comunale i nuclei che non vi scaricano ancora e favorendo il contenimento dei consumi energetici;

c. ridurre il consumo di suolo favorendo l'accorpamento dei volumi e l'assorbimento dei lotti inedificati come giardini al servizio di singoli edifici o dell'insieme degli edifici esistenti.

3. Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, sono realizzabili mediante intervento diretto gli interventi di ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso, e quelli di sostituzione (demolizione e ricostruzione) senza aumentare il volume e la SL legittimamente autorizzata, anche con modifica della sagoma; tali interventi:

- possono anche determinare l'aumento del numero delle unità immobiliari, purché ogni unità immobiliare abbia una SL di almeno 100 mq;

- possono aumentare l'altezza degli edifici, comunque contenuta entro i 7 metri, a condizione che diminuisca almeno del 10% la superficie di ingombro (SI) e che aumenti almeno del 20% la superficie permeabile del lotto;

- possono prevedere, nell'ambito di una progettazione bioclimatica, l'inserimento di serre solari e camini di ventilazione che, in quanto volumi tecnici, sono esclusi dal calcolo del volume e della SL;

- le eventuali sostituzioni edilizie devono rispettare la distanza di 5 metri dai confini - compresi i confini con le strade - e di 10 metri tra edifici;

- devono prevedere, lungo i confini del lotto coincidenti con il bordo esterno del nucleo, elementi vegetali quali siepi o filari.

4. Nei lotti già edificati non è ammessa la realizzazione di piscine né di attrezzature per lo sport e per il tempo libero, ancorché scoperte. Tali attrezzature, esclusivamente scoperte, potranno essere invece realizzate sui lotti liberi interni alla lottizzazione, sia da consorzi di proprietari dei lotti già edificati, sia dai proprietari dei lotti edificati confinanti; in tale ultimo caso è ammesso il frazionamento degli stessi ed il contestuale accorpamento ai lotti contigui. I lotti liberi così trasformati dovranno mantenere un Indice di Permeabilità (IP) almeno del 50%.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

Sistemi e ambiti del paesaggio

- Sistema del Paesaggio Insediativo

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In base al PTPR Tavola B l'immobile ricade in:

Beni paesaggistici

- Aree urbanizzate

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Beni paesaggistici

- Vincoli dichiarativi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Beni di insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche  
(Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98, art. 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04).

Beni paesaggistici

- Vincoli ricognitivi di Legge
- Parchi e Riserve naturali (Parco Naturale Regionale di Veio)  
(Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 cdio. 1 lett. b e art 142 co. 1 Dlvo 42/04).



Dette prescrizioni trovano conferma nel nuovo PTPR in cui gli immobili ricadono in:

TAVOLA A

- Paesaggi

TAVOLA B

- Aree urbanizzate
- Beni dichiarativi
  - Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche
- Beni ricognitivi di legge
  - Protezione dei parchi e riserve naturali
- Beni ricognitivi di piano
  - Fascia di rispetto linee archeologiche tipizzate

TAVOLA C

- Beni del patrimonio naturale
  - Schema piano regionale dei parchi - areali
- Beni del patrimonio culturale
  - Tessuto urbano
- Ambiti territoriali per progetti del paesaggio regionale
  - Parchi archeologici e culturali

L'immobile ricade in zona paesaggisticamente vincolata ai sensi della legge 1497/39 (bellezze naturali) e ricade nel Parco Regionale di Veio.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale hanno evidenziato l'esistenza dei seguenti documenti tecnici:

- Licenza Edilizia n. 79/72 (pratica edilizia n. 79/72) rilasciata dal Comune di Formello in data 20/03/1973 per la costruzione di una casa rurale in località Due Torri;

- voltura della Licenza Edilizia n.79/72 in data 15/01/1974;

- Variante in corso d'opera senza aumento di volume, prot. n.2800 del 16/06/1981 privo di timbro della relativa concessione e pertanto di validità;

- ulteriore voltura della Licenza Edilizia n.79/72 in data 20/05/1982;

- Variante alla Licenza Edilizia n. 79/72 del 31/05/1984 per modifica alle tamponature e tramezzature dell'edificio, senza aumento di superfici e volumi;

- Domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 2640 del 29/03/1986, pratica n. 698/86 a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 2411/08 - S del 07/01/2009;

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 prot. n. 8645 del 01/08/2000 per opere interne - Pratica 133/00 priva di allegati grafici;

- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 prot. 12192 del 06/11/2000 per opere interne - Pratica 134/00 (nuovi tipi ad integrazione dei prott. 8645 del 01/08/2000 - prot. n.8959 del 09/08/2000).

Agli atti del comune non risulta presentata richiesta di certificato di agibilità.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



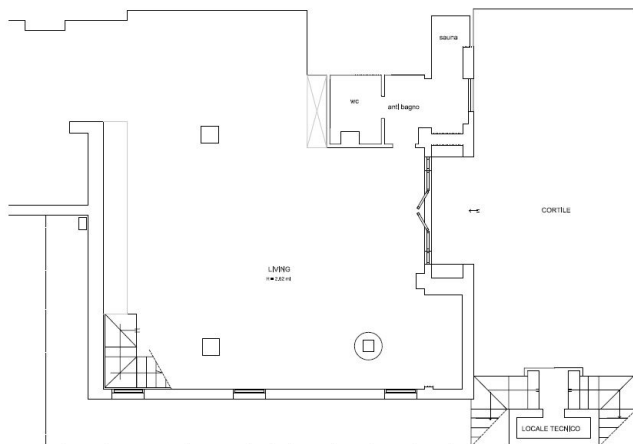
N.B. Nell'elaborato grafico di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 2411/08 - S del 07/01/2009, viene rappresentato quale stato ante-operam il progetto assentito con Licenza Edilizia n. 79/72 e non quello della variante alla stessa Licenza del 31/05/1984.

Da un'attenta lettura dei documenti acquisiti sono emerse le seguenti difformità:

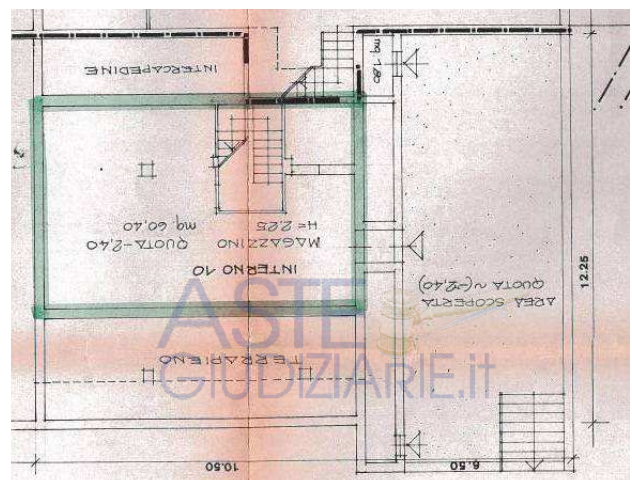
### PIANO S1

- i locali presentano una diversa destinazione d'uso ed invece di essere adibiti a magazzino sono destinati a superficie residenziale ed ospitano un ampio soggiorno con zona living, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna;
- l'immobile è stato ampliato rispetto al progetto assentito e allo stato ingloba nella sua superficie utile anche una ampia zona che sull'elaborato grafico allegato alla richiesta di condono è indicata come terrapieno (parte dell'attuale zona living) e come intercapedini (parte della zona living e antibagno);
- la scala di collegamento con i piani superiori è stata demolita e realizzata nella zona di terrapieno prima descritta;
- parte della superficie dell'antibagno (la porzione frontistante la zona doccia/sauna) è stata ricavata nell'intercapedine non ispezionabile;
- la scala esterna nel cortile presenta una diversa conformazione e al centro della stessa vi è un piccolo locale destinato a ripostiglio/locale tecnico non presente nel titolo assentito;
- l'altezza dei locali è stata modificata ed invece di essere ml 2.25 è pari a ml 2.62 a seguito della demolizione del solaio di calpestio e relativo scavo con ricostruzione dello stesso a quota più bassa.

### STATO DEI LUOGHI

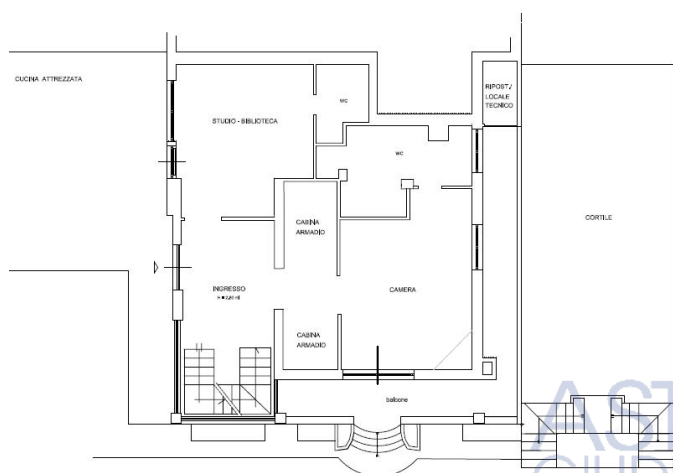


### PROGETTO ASSENTITO

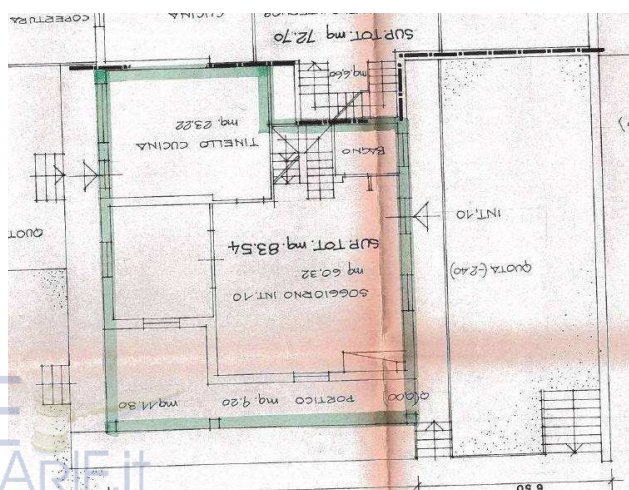


## PT

- la scala di collegamento con i piani superiori è stata demolita e realizzata nella zona autorizzata nella sanatoria come portico;
- al posto della vecchia scala risulta realizzato parte del bagno padronale;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni e alcune finestre risultano spostate, chiuse e/o ampliate di luce;
- nell'area esterna risulta installata una cucina in muratura, attrezzata con piano di lavoro, lavandino, forno e montavivande collegato con la cucina ubicata al piano seminterrato;
- le scale che raccordano il piano campagna con il portico hanno diversa conformazione;
- nella corte risulta installato un ulteriore locale ripostiglio/ricovero attrezzi non presente sulla planimetria catastale.



## PROGETTO ASSENTITO



## PIANO PRIMO

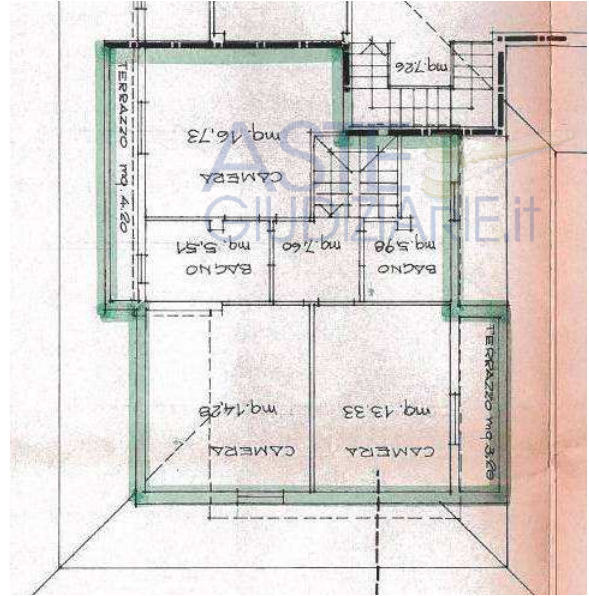
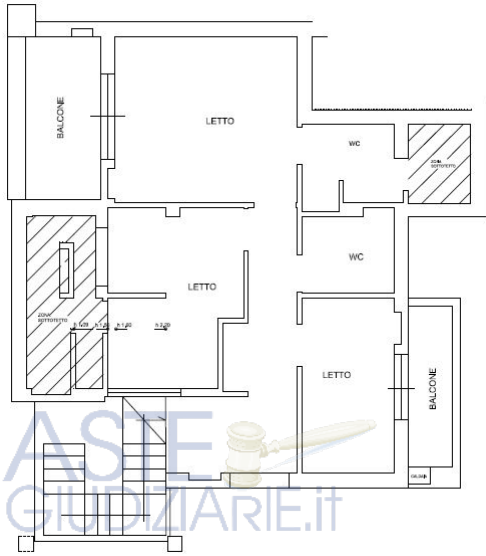
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni;
- in alcuni spazi sottotetto (camera da letto e bagno) sono stati ricavati dei ripostigli;
- un terrazzo è stato ampliato nelle dimensioni e presenta una diversa conformazione rispetto a quanto autorizzato;
- parte di una delle camere da letto è stata demolita per lasciar posto allo sbarco della nuova scala;
- alcune finestre risultano ampliate nella luci, spostate/chiusure.

## STATO DEI LUOGHI



## PROGETTO ASSENTITO





Alcune di dette difformità potranno essere regolarizzate, mentre per altre si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi.

### PS1

Il cambio d'uso non potrà essere sanato e dovrà essere ripristinato lo stato *quo ante* dei luoghi.

Lo stesso dicasi per la porzione di bagno e per la porzione della zona living realizzate nelle intercapedini, per la porzione di zona living realizzata nel terrapieno e al di fuori della sagoma in pianta del fabbricato, nonché per la scala di collegamento con i piani superiori, anche questa realizzata al di fuori della sagoma assentita del fabbricato.

In base al Regolamento Edilizio attualmente vigente, le porzioni dell'attuale zona living costruite entro la sagoma in pianta dell'edificio potranno essere mantenute e regolarizzate purchè sia ripristinata la destinazione di locale accessorio (cantina) e purchè venga realizzata, nei lati del fabbricato esposti controterra, una intercapedine di larghezza massima di ml 1.20, così come prescritto dai regolamenti comunali per i locali interrati.

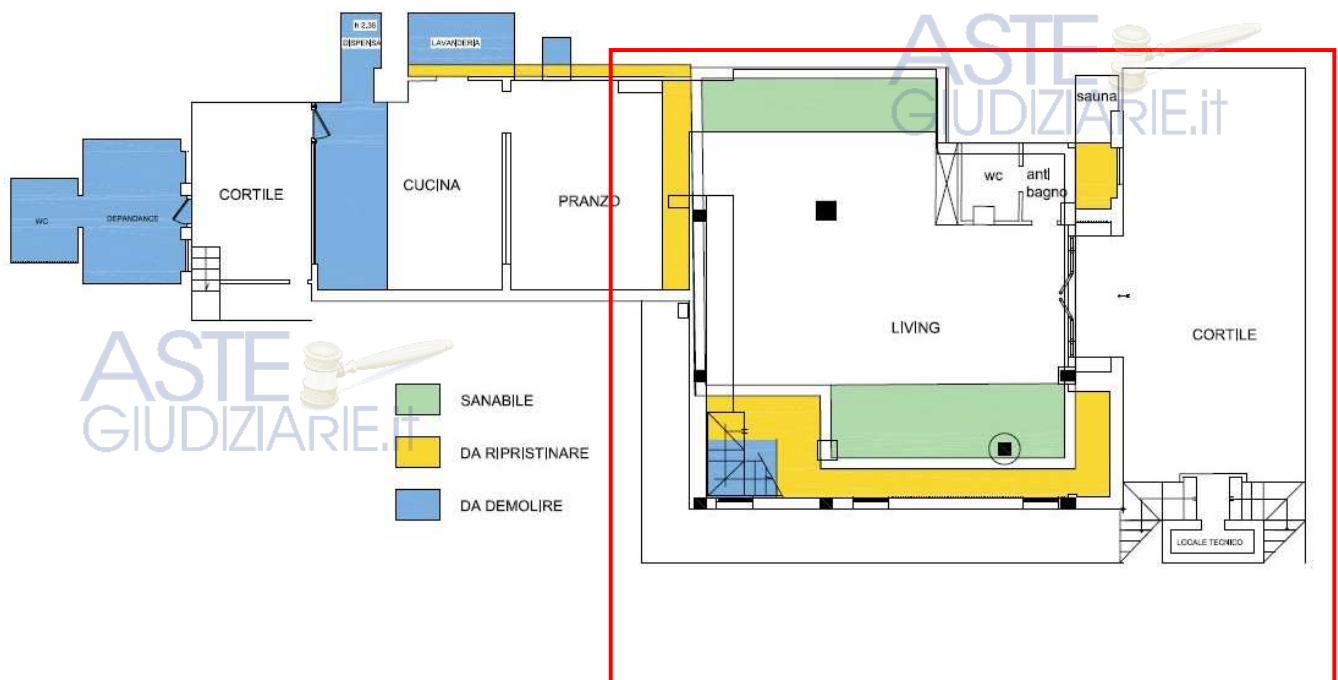
In merito alla diversa conformazione della scala esterna e al ripostiglio/locale tecnico realizzato al centro della stessa, data l'altezza non abitabile del locale accessorio, potrà invece essere mantenuto e regolarizzato.

La diversa altezza dei locali, una volta ripristinato l'uso del locale a magazzino e riportate le superfici utili entro quelle assentibili, potrà essere regolarizzata mediante SCIA in sanatoria, essendo compatibile con l'uso di locale accessorio.

In tal caso il solaio di calpestio dovrà essere oggetto di accertamento e verifiche da parte di un ingegnere strutturista, il quale valutato lo stato di fatto, potrà determinare la sua regolarizzazione o la necessità di un suo adeguamento strutturale.

Si precisa tuttavia che la richiesta di sanatoria comporterà per il proprietario l'apertura di un processo penale, che si concluderà con l'irrogazione di una sanzione. Gli eventuali lavori da eseguirsi per l'adeguamento dell'opera, saranno subordinati all'esito favorevole del procedimento penale

passato in giudicato.



**PT**

Relativamente la scala, si è già detto nel punto precedente che non potrà essere sanata e dovrà essere ripristinato lo *stato quo ante* dei luoghi, con presentazione di una SCIA per demolizione.

La diversa distribuzione degli spazi interni e le modifiche delle finestre potranno invece essere regolarizzate in sanatoria mediante la stessa SCIA, di cui una parte opererà a sanatoria e l'altra per gli interventi da realizzare. Anche la cucina esterna attrezzata (eccezion fatta per il montavivande), potrà essere regolarizzata, unitamente alla diversa conformazione degli spazi aperti.

Relativamente al ricovero attrezzi censito catastalmente nella consistenza della villa ed individuato dalla p.lla 845, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi per la sua costruzione. Data la sua superficie utile, superiore agli 8 mq che è la massima assentibile per questo tipo di locale ai sensi dei regolamenti vigenti, non potrà essere regolarizzato e dovrà essere demolito.

Lo stesso dicasi per il ripostiglio non accatastato, costruito poco più avanti sul muro di confine del lotto. Essendo stato infatti edificato verso il fronte stradale al di sopra del colmo del muretto di recinzione (esclusa la rete) ai sensi delle normative vigenti dovrà essere demolito.

### PIANO PRIMO

La diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento del terrazzo e la modifica delle finestre potranno essere regolarizzate mediante la SCIA di cui sopra.

Il costo presunto per il ripristino e la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali, sanzioni, demolizioni, lavori edili, etc può essere quantificato forfettariamente in € 60.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dalla stima.

## **BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

Per i titoli edilizi e le dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda a quanto detto per il bene n.1.

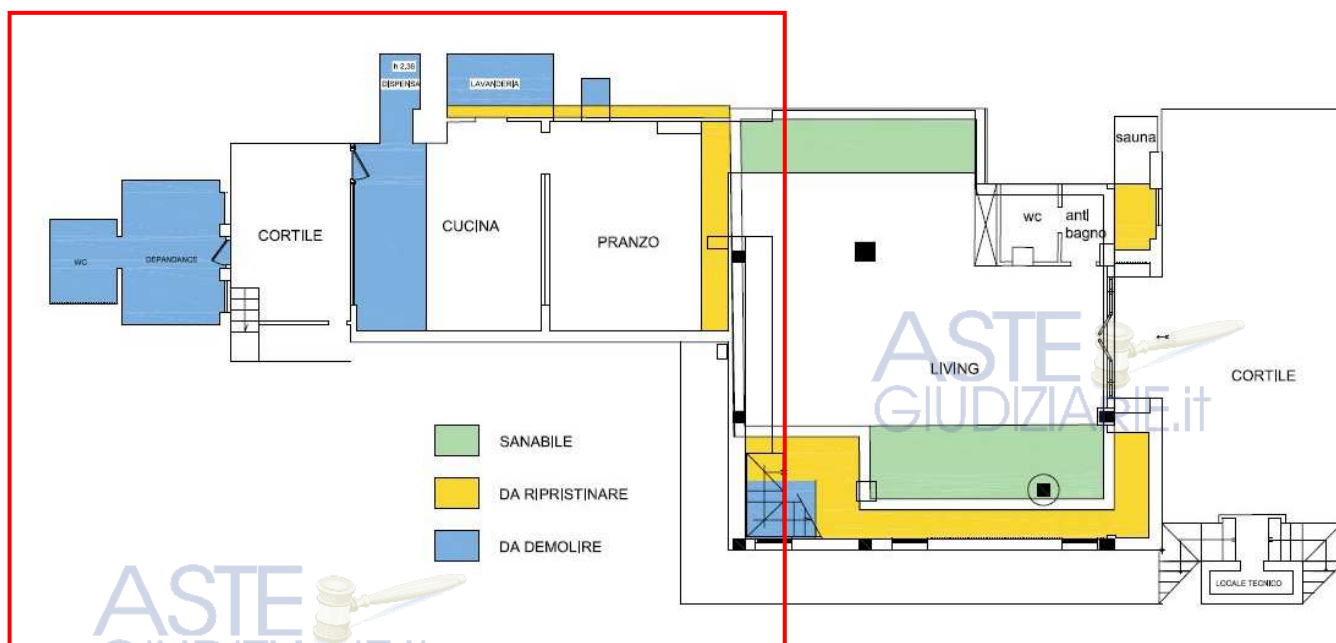
Da quanto verificato in seno di accesso lo stato attuale dei luoghi non corrisponde nè alla planimetria agli atti depositata presso gli uffici del Catasto - Agenzia del Territorio, nè agli elaborati progettuali allegati ai titoli assentiti.

Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli assentiti sono state rilevate le seguenti difformità:

- il locale presenta una diversa destinazione d'uso ed invece di essere adibito a box auto con ripostiglio è destinato a superficie residenziale ed ospita la cucina e la zona pranzo;
- lo stesso è stato ampliato nella superficie utile con la realizzazione di un locale acquaio/lavanderia e di una dispensa/cantinetta, e inglobando parte della rampa, allo stato occupata da una porzione della cucina;
- esternamente oltre il cortile, risulta realizzata una sorta di dependance costituita da una stanza e servizio igienico, in corso di ristrutturazione;
- l'altezza del locale è stata modificata ed invece di essere ml 2.20 è pari a ml 2.60 circa a seguito della demolizione del solaio di calpestio e relativo scavo con ricostruzione dello stesso a quota più bassa (il locale è pari quota con il resto dei locali posti al piano seminterrato, con i quali costituisce un unicum).

Le difformità riscontrate, ai sensi dei regolamenti e delle norme attualmente vigenti, non potranno essere regolarizzate e si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, eccezion fatta per l'altezza dei locali, che una volta ripristinata la destinazione d'uso a box auto potrà essere regolarizzata mediante SCIA in sanatoria, essendo la stessa compatibile con l'uso di locale accessorio.

Del tutto vedasi quanto riportato per i locali del piano seminterrato descritti nella consistenza del bene n. 1.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE UBICATA NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, ARTICOLATA SU TRE LIVELLI PT-1-S1, INTERNO 10**

---

**BENE N° 2 - LOCALE GARAGE UBICATO NEL COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA DELLA SELVOTTA, 16, PIANO S1, INTERNO 10**

---

I beni staggiti, per come verificato, sono ricompresi nel .

Da quanto comunicato dall'Amministratore, ad oggi per gli immobili pignorati vi sono insoluti condominiali per un totale di € 600,00 relativi alle ultime tre rate non corrisposte (da Maggio a Ottobre compresi) (cfr allegato n. 8).

La rata del condominio è bimestrale e ammonta ad € 200,00.

Per quanto riguarda le spese straordinarie - già deliberate dall'assemblea - è attualmente in corso un lavoro di sistemazione e ammodernamento degli impianti di smaltimento acque, per il quale l'esecutato ha già pagato la prima rata di € 896,71.

Entro fine ottobre dovrà essere pagata la seconda sempre di € 896,71 e la quota parte per la progettazione di € 167,75.

Il saldo dei lavori dovrà essere versato con 12 rate mensili da € 88,14 da novembre '22 a ottobre '23.

Infine, lo stesso esecutato deve ancora corrispondere € 274,00 relative alla quota parte dei lavori sostenuti per la riparazione della pompa del pozzo, e per le spese riguardanti la gestione straordinaria dell'amministratore.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa bifamiliare trilivello, con annessa area di pertinenza e locali accessori, ubicata nel Comune di Formello, provincia di Roma, in località Due Torri, a circa 6 chilometri dal centro del Comune e circa 25 chilometri da Roma.

L'immobile pignorato, distinto con il numero 10, si articola su tre livelli: piano terra, piano primo e piano seminterrato.

Catastalmente risulta composto al piano terra di portico, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento con gli altri livelli; al piano seminterrato di cantina, bagno, due ripostigli con accesso dall'esterno, garage, più area scoperta; al piano primo di disimpegno, tre camere, doppi servizi e due balconi a livello. Il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva all'interno della quale insiste un ricovero attrezzi, un ulteriore locale ripostiglio/cantina, quest'ultimo non segnalato sulla planimetria catastale e un locale tecnico.

Di fatto, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia eseguita *sine titulo* l'immobile è stato ampliato e ne è stata parzialmente modificata la destinazione d'uso per cui risulta così composto:

### PIANO TERRA

portico/balcone; ampio ingresso; studio/biblioteca; bagno; ampia camera padronale con servizio igienico esclusivo dotato di doccia e vasca idromassaggio, camino e doppia cabina armadio in rovere; scala di collegamento con gli altri livelli, ripostiglio esterno/locale tecnico;

### PRIMO PIANO

disimpegno, corridoio, tre camere, doppi servizi, un balcone ed un terrazzino;

### PIANO SEMINTERRATO

catastalmente destinato a locali accessori (cantina e garage), è stato abusivamente trasformato in superficie residenziale ed ospita un ampio soggiorno con zona living con camino, zona pranzo, cucina, dispensa/cantinetta, locale di servizio/lavanderia, servizio igienico con bagno,

antibagno e sauna, doppio cortile, piccolo manufatto con accesso indipendente tipo dependance composto di una camera e servizio igienico, in corso di ristrutturazione, più altro locale esterno indipendente, avente accesso dal cortile più grande, destinato a ripostiglio/locale tecnico.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formello:

**- Fg. 21, Part. 46, Sub. 15, Categoria A7, Graffato p.lla 845 e p.la 846 sub 2**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo che si è adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati.

Da verifiche effettuate, sono stati rilevati i seguenti immobili offerti in vendita:

1) Dato settembre 2022: Immobiliare.it

*"Formello - Via della Selvotta*

*In comprensorio residenziale Dream House, proponiamo in vendita villa unifamiliare di 360 mq ca. Piano terra: Ingresso, triplo salone con camino, cucina abitabile, bagno e ampio portico di 100 mq ca. Piano primo: Tre camere matrimoniali, due bagni e due terrazzi. Piano seminterrato: Ampio garage di 140 mq ca. Completa la proprietà un giardino privato di 2700 mq ca. Anno costruzione immobile: 1985 - € 495.000,00 - mq 360"*

**Parametro medio unitario: €/mq 1.375,00**

2) Dato aprile 2022: Cercasicasa.it

*"Formello - via della Selvotta all'interno del complesso residenziale 'case bianche', villa sviluppata in circa 300 mq coperti disposta su tre livelli. l'immobile affacciato sul parco condominiale in buono / abitabile. - € 695.000,00 - mq 300"*

**Parametro medio unitario: €/mq 2.316,66**

3) Dato agosto 2022: Cercasicasa.it

*"Formello - Villa in Vendita Formello Via della Selvotta - elegante chalet in via di ultimazione nel bosco del parco di veio, su un unico livello stato Buono / Abitabile - € 440.000,00 - 170 mq"*

**Parametro medio unitario: €/mq 2.588,23**

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenda delle Entrate che per l'area in oggetto riporta quotazioni comprese tra 1.750,00 - 2.600,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - II semestre 2021*, territorio del Comune di Formello, fascia suburbana, zona Castel de Ceveri - Le Due Torri - La Selvotta - Prato La Corte - ville e villini).

**Valori OMI 2021/2**

Comune: **Formello**  
 Zona OMI: **E2/Suburbana/CASTEL DEI CEVERI-LE DUE TORRI-LA SELVOTTA-PRATO LA CORTE**

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.700	2.550
Box	Normale	1.000	1.500
Capannoni tipici	Normale	650	950
Ville e villini	Normale	1.750	2.600

**Ricerca Compravendite**  
 FORMELLO (RM)

Fabbricato  Terreno

Compravendite in zona  
 Costo: Gratis [Acquista](#)

Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari di zona del Borsino Immobiliare che riportano per Ville e villini - Quotazioni di ville e porzioni di villa valori ricompresi tra 1.435,00 - 2.288,00 €/mq commerciale (*www.borsinoimmobiliare.it - Formello - Via della Selvotta*).

**Ville & Villini**  
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.435</b>	Euro <b>1.861</b>	Euro <b>2.288</b>

[Valuta subito questo immobile](#)

In considerazione di quanto premesso, tenuto conto che l'immobile ha buona qualità architettonica, che è dotato di ottime finiture, oltre la media, è ubicato in posizione tranquilla all'interno del Parco di Veio, che lo stesso possiede un'ampia area giardinata, con essenze particolari e di alto fusto, che l'immobile è dotato di impianto fotovoltaico si ritiene congruo applicare un valore di €/mq 2.800,00 commerciale.

- **Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, posto al piano S1, interno 10.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente alla villa descritta quale bene n.1, è un locale garage parte integrante della stessa unità immobiliare, che ha gli stessi accessi dell'abitazione.

Il garage *de quo* ad oggi ha subito un cambio di destinazione d'uso ed ampliamento realizzati *sine titulo*, ed è stato trasformato in superficie residenziale ovvero nella cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia del piano seminterrato.

Tali locali costituiscono *un unicum* con il locale magazzino limitrofo, anche questo oggetto di cambio di destinazione d'uso e descritto nella consistenza del bene n.1.

Si tratta di un ambiente di forma rettangolare che sulla planimetria catastale e da progetto è dotato di rampa di accesso, inesistente in loco. Una parte di essa è stata oggetto di ampliamento dei locali e in luogo della restante insiste un cortile aperto che da accesso ad una dependance in corso di ristrutturazione, composta di una stanza con relativo servizio igienico, anche questi realizzati abusivamente.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formello:

**- Fg. 21, Part. 846, Sub. 4, Categoria C6**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente alle abitazioni, di cui costituiscono parte integrante.

Si è fatto pertanto riferimento alla quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e a quelle del Borsino Immobiliare.it.

Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione box auto, con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.000,00 a un massimo di 1.500,00 €/mq commerciale (Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale – II semestre 2021, territorio del Comune di Formello, fascia suburbana, zona Castel dei Ceveri-Le Due Torri-La Selvotta-Prato La Corte - Box).

Il Borsino immobiliare riporta invece, per la stessa tipologia di immobili, quotazioni comprese tra € 891,00 - €1.413,00.



**Box auto & Autorimesse**  
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo: Euro **891** | Valore medio: Euro **1.152** | Valore massimo: Euro **1.413**

[Valuta questo immobile](#)

Per quanto sopra si ritiene congruo applicare un prezzo pari a €/mq 1.500,00, che tiene conto della grandezza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Formello (RM) - Via della Selvotta, 16	266,41 mq	2.800,00 €/mq	€ 745.948,00	100,00%	€ 745.948,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Formello (RM) - Via della Selvotta, 16	44,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 66.000,00	100,00%	€ 66.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 811.948,00</b>

In applicazione dall'art. 568, comma 1 CPC, al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10,00% per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi di regolarizzazione/ripristino, precedentemente quantificati in € 60.000,00.

**Valore finale di stima dell'intero:**

**€ 811.948,00 – € 60.000,00** (per regolarizzazione/ripristino) – **10%** (per garanzia per vizi occulti) = **€ 676.753,20**

**arrotondato a € 677.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 03/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Roberta Pecchia  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Ortofoto
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali all'attualità
- ✓ Altri allegati - 05 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 06 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07 Certificato ed estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - 08 Attestazione Amministratore condominio
- ✓ Altri allegati - 09 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia al debitore
- ✓ Altri allegati - 11 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---



## LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1 - Porzione di Villa bifamiliare ubicata nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, articolata su tre livelli PT-1-S1, interno 10.**

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa bifamiliare trilivello, con annessa area di pertinenza e locali accessori, ubicata nel Comune di Formello, provincia di Roma, in località Due Torri, a circa 6 chilometri dal centro del Comune e circa 25 chilometri da Roma.

L'immobile pignorato, distinto con il numero 10, ha accesso da due distinti ingressi entrambi carrabili: uno chiuso da un cancello in metallo, automatizzato posto di fianco al villino n.12 ed un secondo accesso, sia carrabile che pedonale, anche questo delimitato da un cancello in metallo automatizzato, individuato dal numero 10.

Catastalmente risulta composto al piano terra di portico, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento con gli altri livelli; al piano seminterrato di cantina, bagno, due ripostigli con accesso dall'esterno, garage, più area scoperta; al piano primo di disimpegno, tre camere, doppi servizi e due balconi a livello.

Il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva all'interno della quale insiste un ricovero attrezzi, un ulteriore locale ripostiglio/cantina, quest'ultimo non segnalato sulla planimetria catastale e un locale tecnico.

Di fatto, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia eseguita *sine titulo* l'immobile è stato ampliato e ne è stata parzialmente modificata la destinazione d'uso per cui risulta così composto:

### PIANO TERRA

portico/balcone; ampio ingresso; studio/biblioteca; bagno; ampia camera padronale con servizio igienico esclusivo dotato di doccia e vasca idromassaggio, camino e doppia cabina armadio in rovere; scala di collegamento con gli altri livelli, ripostiglio esterno/locale tecnico;

### PRIMO PIANO

disimpegno, corridoio, tre camere, doppi servizi, un balcone ed un terrazzino;

### PIANO SEMINTERRATO



catastalmente destinato a locali accessori (cantina e garage), è stato abusivamente trasformato in superficie residenziale ed ospita un ampio soggiorno con zona living con camino, zona pranzo, cucina, dispensa/cantinetta, locale di servizio/lavanderia, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna, doppio cortile, piccolo manufatto con accesso indipendente tipo dependance composto di una camera e servizio igienico, in corso di ristrutturazione, più altro locale esterno indipendente, avente accesso dal cortile più grande, destinato a ripostiglio/locale tecnico.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formello:

**- Fg. 21, Part. 46, Sub. 15, Categoria A7, Graffato p.lla 845 e p.lla 846 sub 2**

e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

#### Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Formello (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona Zona E - agricola - sottozona E1 - agricola vincolata, soggetta all'art.22 delle NTA

L'immobile ricade in zona paesaggisticamente vincolata ai sensi della legge 1497/39 (bellezze naturali) e ricade nel Parco Regionale di Veio.

- **Bene N° 2 - Locale Garage ubicato nel Comune di Formello (RM) - Via della Selvotta, 16, posto al piano S1, interno 10.**

Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente alla villa descritta quale bene n.1, è un locale garage parte integrante della stessa unità immobiliare.

Il garage *de quo* ad oggi ha subito un cambio di destinazione d'uso ed ampliamento realizzati *sine titulo*, ed è stato trasformato in superficie residenziale ovvero nella cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia del piano seminterrato prima descritti.

Tali locali costituiscono *un unicum* con il locale magazzino limitrofo, anche questo oggetto di cambio di destinazione d'uso e descritto nella consistenza del bene n.1.

Si tratta di un ambiente di forma rettangolare che sulla planimetria catastale e da progetto è dotato di rampa di accesso, inesistente in loco.



Una parte di essa è stata oggetto di ampliamento dei locali e in luogo della restante insiste un cortile aperto che dà accesso ad una dependance in corso di ristrutturazione, composta di una stanza con relativo servizio igienico, anche questi realizzati abusivamente.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Formello:

**- Fig. 21, Part. 846, Sub. 4, Categoria C6**

e viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Formello (RM) - individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della zona Zona E - agricola - sottozona E1 - agricola vincolata, soggetta all'art.22 delle NTA

L'immobile ricade in zona paesaggisticamente vincolata ai sensi della legge 1497/39 (bellezze naturali) e ricade nel Parco Regionale di Veio.

**Prezzo base d'asta: € 677.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 152/2020



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 677.000,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Formello (RM) - Via della Selvotta, 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione Villa bifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 46, Sub. 15, Categoria A7, Graffato 845 e 846 sub 2	<b>Superficie</b>	266,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile versa in ottimo stato di manutenzione ed uso .		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una porzione di villa bifamiliare trilivello, con annessa area di pertinenza e locali accessori, ubicata nel Comune di Formello, provincia di Roma, in località Due Torri, a circa 6 chilometri dal centro del Comune e circa 25 chilometri da Roma</p> <p>Catastalmente risulta composto al piano terra di portico, soggiorno/pranzo, cucina, bagno e scala di collegamento con gli altri livelli; al piano seminterrato di cantina, bagno, due ripostigli con accesso dall'esterno, garage, più area scoperta; al piano primo di disimpegno, tre camere, doppi servizi e due balconi a livello. Il tutto con circostante area di pertinenza esclusiva all'interno della quale insiste un ricovero attrezzi, un ulteriore locale ripostiglio/cantina, quest'ultimo non segnalato sulla planimetria catastale e un locale tecnico. Di fatto, a seguito di una importante ristrutturazione edilizia eseguita <i>sine titulo</i> l'immobile è stato ampliato e ne è stata parzialmente modificata la destinazione d'uso per cui risulta così composto:</p> <p>PIANO TERRA portico/balcone; ampio ingresso; studio/biblioteca; bagno; ampia camera padronale con servizio igienico esclusivo dotato di doccia e vasca idromassaggio, camino e doppia cabina armadio in rovere; scala di collegamento con gli altri livelli, ripostiglio esterno/locale tecnico;</p> <p>PRIMO PIANO disimpegno, corridoio, tre camere, doppi servizi, un balcone ed un terrazzino;</p> <p>PIANO SEMINTERRATO catastalmente destinato a locali accessori (cantina e garage), è stato abusivamente trasformato in superficie residenziale ed ospita un ampio soggiorno con zona living con camino, zona pranzo, cucina, dispensa/cantinetta, locale di servizio/lavanderia, servizio igienico con bagno, antibagno e sauna, doppio cortile, piccolo manufatto con accesso indipendente tipo dependance composto di una camera e servizio igienico, in corso di ristrutturazione, più altro locale esterno indipendente, avente accesso dal cortile più grande, destinato a ripostiglio/locale tecnico.</p> <p>Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso i competenti uffici, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Formello (RM) - Via della Selvotta, 16		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 846, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	copia		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il secondo bene oggetto di pignoramento, che sarà venduto unitamente alla villa descritta quale bene n.1, è un locale garage parte integrante della stessa unità immobiliare.</p> <p>Il garage <i>de quo</i> ad oggi ha subito un cambio di destinazione d'uso ed ampliamento realizzati sine titulo, ed è stato trasformato in superficie residenziale ovvero nella cucina, zona pranzo, dispensa e lavanderia del piano seminterrato. Tali locali costituiscono un unicum con il locale magazzino limitrofo, anche questo oggetto di cambio di destinazione d'uso e descritto nella consistenza del bene n.1.</p> <p>Si tratta di un ambiente di forma rettangolare che sulla planimetria catastale e da progetto è dotato di rampa di accesso, inesistente in loco. Una parte di essa è stata oggetto di ampliamento dei locali e in luogo della restante insiste un cortile aperto che da accesso ad una dependance in corso di ristrutturazione, composta di una stanza con relativo servizio igienico, anche questi realizzati abusivamente.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it