

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2021 del R.G.E.

contro



Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	7
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	9
Confini.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	10
Consistenza.....	10



Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-110

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....11

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....11

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-16012

Cronistoria Dati Catastali.....12

Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-112

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....12

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....12

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-16012

Dati Catastali12

Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-112

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....13

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....13

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-16014

Stato conservativo14

Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-114

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....14

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-16014

Servitù, censo, livello, usi civici.....15

Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-115

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....15



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	24



Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	25
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T.....	27
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2021 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 470.352,50	33



All'udienza del 06/01/2022, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLA UBIKATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1**

Villa ad uso abitazione su tre livelli: seminterrato, terra, primo.

La villa costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre la villa, da un locale deposito al piano seminterrato, un locale magazzino al piano terra in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2,3 e 4 della presente relazione.

Il compendio immobiliare e' ubicato in una zona residenziale denominata Monte Rigorio, distante circa 4 km dal centro del Comune di Morlupo.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBIKATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Magazzino al piano seminterrato annesso alla villa descritta nel "bene 1".

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Deposito attrezzi in corpo distaccato formato da due locali adiacenti

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Come indicato con nota depositata in data 15 aprile 2024:

Il pignoramento 36/2024, riunito con provvedimento del 02/03/2024 al 177/2021, riporta le seguenti problematiche:

- l'istanza di vendita indica testualmente

" Il terreno era censito nel N.C.T. del Comune di Morlupo al Foglio 6, p.lla 168 di are 98.78"

Ritengo utile specificare che il terreno e' censito al N.C.T. del Comune di Morlupo, e non era censito al Foglio 6, p.lla 168;

- La nota di trascrizione del pignoramento, include il terreno fg. 6, p.lla 168;

- La relazione notarile depositata, non include il terreno fg. 6, p.lla 168.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Terreno fg.6, p.lla 168, su tre lati, salvo se altri.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Terreno fg.6, p.lla 168 su due lati, abitazione sub.1, salvo se altri.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Terreno fg.6, p.lla 168 su tre lati, salvo se altri.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Fosso, Terreno fg.6 p.lla 68, Terreno fg.6 p.lla 67, salvo se altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	146,00 mq	161,36 mq	1	161,36 mq	2,90 m	terra

balconi	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	terra
portico	29,30 mq	31,00 mq	0,3	9,60 mq	0,00 m	terra
Studio privato	33,00 mq	36,30 mq	0,8	29,04 mq	2,70 m	mansarda
abitazione	134,00 mq	150,26 mq	1	150,26 mq	2,90 m	seminterrato
cantina	10,50 mq	11,60 mq	0,50	5,80 mq	2,90 m	seminterrato
portico	27,00 mq	28,70 mq	0,3	8,61 mq	0,00 m	seminterrato
locale tecnico	3,30 mq	3,63 mq	0,20	0,73 mq	0,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				369,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				369,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	10,00 mq	11,00 mq	0,30	2,20 mq	2,90 m	
Totale superficie convenzionale:				2,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	52,80 mq	59,15 mq	0,30	17,74 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				17,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9878,00 mq	9878,00 mq	0,005	49,39 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				49,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,39 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Vedere la visura storica allegata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Vedere la visura storica allegata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Vedere visura storica allegata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Vedere visura storica allegata.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato	

6	125	1		A7	3	14	392 mq	1626,84 €	S1-T-1	
---	-----	---	--	----	---	----	--------	-----------	--------	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Differenze nella distribuzione interna del piano seminterrato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	125	2		C2	6	7	11 mq	10,48 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	6	169			C2	3	50	67 mq	43,9 €	T		

Corrispondenza catastale

Differenze nella distribuzione interna.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	168				Seminativo	4	9878 mq	22,96 €	25,51 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno risulta ancora intestato a [REDACTED].

ASTE GIUDIZIARIE®
STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Il terreno si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Nell'atto di compravendita del terreno con insistente fabbricato al rustico del 22/02/1990, Notaio Isidoro Finazzi rep. 28812 racc.8206 e' riportato

" la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto e' di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità per aver acquistato l'intero terreno con atto per notaio Luigi Vaccaro di Roma del 21 ottobre 1975 rep.313834/11610 registrato a Roma il 28 ottobre 1975 al n.8931, trascritto a Roma 2 il 27 ottobre 1975 al n.16511 di formalità, col quale atto e' stato acquistato il solo utile dominio del terreno stesso. Il canone enfiteutico e' stato successivamente affrancato con la scrittura privata autentica dal Notaio Ferretti Benedetto di Roma in data 16 maggio 1985 (Rep.38119/73629 registrata a Roma-atti privati- il 22 maggio 1985 al n. 26682/C, trascritta il 3 dicembre stesso al n. 2768 di formalità. Mentre il fabbricato insistente e' stato costruito a cura e spese della stessa parte venditrice.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Nell'atto di compravendita del terreno con insistente fabbricato al rustico del 22/02/1990, Notaio Isidoro Finazzi rep. 28812 racc.8206 e' riportato

" la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto e' di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità per aver acquistato l'intero terreno con atto per notaio Luigi Vaccaro di Roma del 21 ottobre 1975 rep.313834/11610 registrato a Roma il 28 ottobre 1975 al n.8931, trascritto a Roma 2 il 27 ottobre 1975 al n.16511 di formalità, col quale atto e' stato acquistato il solo utile dominio del terreno stesso. Il canone enfiteutico e' stato successivamente affrancato con la scrittura privata autentica dal Notaio Ferretti Benedetto di Roma in data 16 maggio 1985 (Rep.38119/73629 registrata a Roma-atti privati- il 22 maggio 1985 al n. 26682/C, trascritta il 3 dicembre stesso al n. 2768 di formalità. Mentre il fabbricato insistente e' stato costruito a cura e spese della stessa parte venditrice.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Nell'atto di compravendita del terreno con insistente fabbricato al rustico del 22/02/1990, Notaio Isidoro Finazzi rep. 28812 racc.8206 e' riportato

" la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto e' di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità per aver acquistato l'intero terreno con atto per notaio Luigi Vaccaro di Roma del 21 ottobre 1975 rep.313834/11610 registrato a Roma il 28 ottobre 1975 al n.8931, trascritto a Roma 2 il 27 ottobre 1975 al n.16511 di formalità, col quale atto e' stato acquistato il solo utile dominio del terreno stesso. Il canone enfiteutico e' stato successivamente affrancato con la scrittura privata autentica dal Notaio Ferretti Benedetto di Roma in data 16 maggio 1985 (Rep.38119/73629 registrata a Roma-atti privati- il 22 maggio 1985 al n. 26682/C, trascritta il 3 dicembre stesso al n. 2768 di formalità. Mentre il fabbricato insistente e' stato costruito a cura e spese della stessa parte venditrice.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Nell'atto di compravendita del terreno con insistente fabbricato al rustico del 22/02/1990, Notaio Isidoro Finazzi rep. 28812 racc.8206 e' riportato

" la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto e' di sua piena ed assoluta proprietà e disponibilità per aver acquistato l'intero terreno con atto per notaio Luigi Vaccaro di Roma del 21

ottobre 1975 rep.313834/11610 registrato a Roma il 28 ottobre 1975 al n.8931, trascritto a Roma 2 il 27 ottobre 1975 al n.16511 di formalità, col quale atto e' stato acquistato il solo utile dominio del terreno stesso. Il canone enfiteutico e' stato successivamente affrancato con la scrittura privata autentica dal Notaio Ferretti Benedetto di Roma in data 16 maggio 1985 (Rep.38119/73629 registrata a Roma-atti privati- il 22 maggio 1985 al n. 26682/C, trascritta il 3 dicembre stesso al n. 2768 di formalità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- struttura: mista, copertura a tetto con tegole, finitura esterna in intonaco tinteggiato in giallo ocra con inserti in pietra;
- infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno, finestre in legno vetro-camera con zanzariere, grate di protezione in ferro e/o persiane in ferro;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: cotto, ceramica, parquet;
- impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, alimentata da bombolone e radiatori in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- infissi: portoncino di ingresso metallico;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Le finiture e le caratteristiche costruttiva dell' immobile sono le seguenti:

- struttura: muratura , copertura a tetto con struttura in legno e copertura con tegole, finitura esterna intonaco tinteggiato in giallo ocra.
- infissi: portoncino di ingresso metallico e persiane metalliche;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: gres porcellanato;
- impianti: impianto elettrico.

Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono, l' immobile e' utilizzato come residenziale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Il terreno costituisce la corte pertinenziale esterna del compendio immobiliare.

Il terreno è scosceso ed in parte terrazzato, la porzione a valle delimitata con paletti e rete è destinata a bosco; la restante porzione è in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata in porfido.

Sul terreno sono presenti una serie di manufatti abusivi, dettagliatamente elencati e descritti nel capitolo regolarità urbanistica; tali manufatti dovranno essere oggetto di demolizione e/o ripristino.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Il terreno è nella disponibilità dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 21/09/2019	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Isidoro Finazzi di Roma	22/02/1990	28812	8206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/03/1990	10846	7524
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/09/2019	[REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2020	249627	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/08/2020	34278	24126
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 21/09/2019	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Isidoro Finazzi di Roma	22/02/1990	28812	8206
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/03/1990	10846	7524
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2019		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2020	249627	88888
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/08/2020	34278	24126
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 21/09/2019		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Isidoro Finazzi di Roma	22/02/1990	28812	8206
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/03/1990	10846	7524
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2019		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2020	249627	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/08/2020	34278	24126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/02/1990 al 21/09/2019		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Isidoro Finazzi di Roma	22/02/1990	28812	8206
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/03/1990	10846	7524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/09/2019		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/2020	249627	88888

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	13/08/2020	34278	24126
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2014

Reg. gen. 48332 - Reg. part. 6316

Quota: 1\1

Importo: € 700.000,00

A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Caporali Francesco di Roma

Data: 07/11/2014

N° repertorio: 32644

N° raccolta: 9550

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 22/07/1999

Reg. gen. 26059 - Reg. part. 16971
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 15/06/2021
Reg. gen. 33116 - Reg. part. 23810
A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.
[REDACTED]

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2014
Reg. gen. 48332 - Reg. part. 6316
Importo: € 700.000,00
A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 350.000,00
Rogante: Notaio Caporali Francesco di Roma
N° repertorio: 32644
N° raccolta: 9550

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 22/07/1999
Reg. gen. 26059 - Reg. part. 16971
Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 15/06/2021
Reg. gen. 33116 - Reg. part. 23810
A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2014

Reg. gen. 48332 - Reg. part. 6316

Quota: 1\1

Importo: € 700.000,00

A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

████████████████████

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Caporali Francesco di Roma

Data: 07/11/2014

N° repertorio: 32644

N° raccolta: 9550

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 22/07/1999

Reg. gen. 26059 - Reg. part. 16971

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 15/06/2021

Reg. gen. 33116 - Reg. part. 23810

A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

████████████████████

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di finanziamento

Iscritto a Roma 2 il 11/11/2014

Reg. gen. 48332 - Reg. part. 6316

Quota: 1\1

Importo: € 700.000,00

A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

████████████████████

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: Notaio Caporali Francesco di Roma

Data: 07/11/2014

Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Roma 2 il 22/07/1999

Reg. gen. 26059 - Reg. part. 16971

Formalità a carico dell'acquirente

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 15/06/2021

Reg. gen. 33116 - Reg. part. 23810

A favore di Banco di Desio e della Brianza S.p.a.

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/A: Sottozona "E3 - Zona agricola di particolare pregio ambientale" e all'interno del "vincolo paesaggistico"; P.T.P.R. in vigore : Tav.A20 Fg. 365 - Parte in "Paesaggio Naturale" e parte in "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Morlupo:

- Concessione Edilizia n.32 del 28 ottobre 1982;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 5 agosto 2004;
- Autorizzazione di agibilità n.06 del 21 marzo 2011

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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 5.000 (€1.500 oneri e diritti, € 3.500,00 spese tecniche).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Morlupo:

- Concessione Edilizia n.32 del 28 ottobre 1982;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 5 agosto 2004;

- Autorizzazione di agibilità n.06 del 21 marzo 2011

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per rispondere al quesito ho eseguito i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morlupo. Dall'esame della documentazione presente, e dalle verifiche effettuate, ho potuto ricavare che l'immobile e' stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Morlupo:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.35/99 del 16 ottobre 2010;

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.

L'immobile, e' conforme al progetto allegato al sopra indicato provvedimento ad eccezione di quanto nel seguito indicato:

- diversa distribuzione degli spazi interni

Per quanto concerne tale abuso, ritengo che, vista la tipologia, sia sanabile con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 3.500 (€1.500 oneri e diritti, € 2.000,00 spese tecniche).

- cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale.

Tale tipo di abuso non può essere sanato, per cui l'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente come non residenziale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

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.

Su terreno sono presenti i seguenti manufatti che dovranno essere oggetto di demolizione e/o ripristino:

- piccola legnaia in muratura di tufo e adiacente recinto per cani;

- casetta in legno, delle dimensioni 3x2 ml, su basamento in cemento armato;

- garage con struttura perimetrale in tufo, copertura in legno con tegole, serranda metallica basculante delle superficie utile di mq. 30,6;

- piscina interrata con relativo locale tecnico-bagno seminterrato;

- gallinaio con struttura in tufo e voliera.

Il costo stimabile per l'intervento di demolizione e/o ripristino e' stimabile in €. 15.000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1-T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160 IN CATASTO LOCALITÀ COSTE DEL CERASO SNC, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA DELL'AQUILA 158-160

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

il terreno non fa parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1

Villa ad uso abitazione su tre livelli: seminterrato, terra, primo. La villa costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre la villa, da un locale deposito al piano seminterrato, un locale magazzino al piano terra in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2,3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare e' ubicato in una zona residenziale denominata Monte Rigorio, distante circa 4 km dal centro del Comune di Morlupo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 1, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 462.062,50

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza, con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile e dei tramezzi.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da € /mq. 1.050,00 a € /mq. 1.500,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio-alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di € /mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 369,65

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore della villa sita nel Comune di Morlupo, Via dell'Aquila n.158-160, piano seminterrato, terra e primo, come sopra identificata e descritta è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 369,65 x € /mq.1.250,00 = €. 462.062,50

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1

Magazzino al piano seminterrato annesso alla villa descritta nel "bene 1".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 2, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.750,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho effettuato le stesse indagini, utilizzato lo stesso procedimento di stima sintetico

comparativo e gli stessi dati di cui sopra.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio-alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 2,20

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del magazzino sito nel Comune di Morlupo, Via dell'Aquila 158-160, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 2,20 x €/mq.1.250,00 = €. 2.750,00

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T

Deposito attrezzi in corpo distaccato formato da due locali adiacenti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 169, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 22.175,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho effettuato le stesse indagini, utilizzato lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo e gli stessi dati di cui sopra.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio-alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 17,74

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del deposito sito nel Comune di Morlupo, Via dell'Aquila 158-160, piano terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 17,74 x €/mq.1.250,00 = €. 22.175,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160

Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti

Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 168, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 61.737,50

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza.

Per la stima ho effettuato le stesse indagini, utilizzato lo stesso procedimento di stima sintetico comparativo e gli stessi dati di cui sopra.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al

fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio-alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.250,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 49,39

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore del terreno sito nel Comune di Morlupo, Via dell'Aquila 158-160, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 49,39 x €/mq.1.250,00 = €. 61.737,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1	369,65 mq	1.250,00 €/mq	€ 462.062,50	100,00%	€ 462.062,50
Bene N° 2 - Magazzino Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1	2,20 mq	1.250,00 €/mq	€ 2.750,00	100,00%	€ 2.750,00
Bene N° 3 - Deposito Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T	17,74 mq	1.250,00 €/mq	€ 22.175,00	100,00%	€ 22.175,00
Bene N° 4 - Terreno Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160	49,39 mq	1.250,00 €/mq	€ 61.737,50	100,00%	€ 61.737,50
				Valore di stima:	€ 548.725,00

Valore di stima: € 548.725,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese demolizione oper e abusive e ripristino	15000,00	€

Valore finale di stima: € 470.352,50

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.

Tivoli, li 05/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Urbanistica - CDU
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Villa ubicata a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1
 Villa ad uso abitazione su tre livelli: seminterrato, terra, primo. La villa costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre la villa, da un locale deposito al piano seminterrato, un locale magazzino al piano terra in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2,3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare e' ubicato in una zona residenziale denominata Monte Rigorio, distante circa 4 km dal centro del Comune di Morlupo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 1, Categoria A7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1
 Magazzino al piano seminterrato annesso alla villa descritta nel "bene 1". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 3** - Deposito ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T
 Deposito attrezzi in corpo distaccato formato da due locali adiacenti
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 169, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 4** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160
 Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 168, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: ZONA DI PRG in vigore Tav. 13/A: Sottozona "E3 - Zona agricola di particolare pregio ambientale" e all'interno del "vincolo paesaggistico"; P.T.P.R. in vigore : Tav.A20 Fg. 365 - Parte in "Paesaggio Naturale" e parte in "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore"

Prezzo base d'asta: € 470.352,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 470.352,50

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	369,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Villa ad uso abitazione su tre livelli: seminterrato, terra, primo. La villa costituisce il corpo principale di un compendio immobiliare formato, oltre la villa, da un locale deposito al piano seminterrato, un locale magazzino al piano terra in corpo distaccato e terreno di pertinenza; tali immobili sono indicati rispettivamente come bene 2,3 e 4 della presente relazione. Il compendio immobiliare e' ubicato in una zona residenziale denominata Monte Rigorio, distante circa 4 km dal centro del Comune di Morlupo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità dei debitori eseguiti.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 125, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	2,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Magazzino al piano seminterrato annesso alla villa descritta nel "bene 1".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità dei debitori eseguiti		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160 in catasto Località Coste del Ceraso snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 169, Categoria C2	Superficie	17,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Deposito attrezzi in corpo distaccato formato da due locali adiacenti		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile e' nella disponibilità dei debitori eseguiti.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - Via dell'Aquila 158-160		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 168, Qualità Seminativo	Superficie	49,39 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Terreno circostante e di fatto pertinenziale agli immobili precedenti		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno e' nella disponibilità dei debitori eseguiti.		