

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Valerio,
nell'Esecuzione Immobiliare 548/2011 del R.G.E.

VERSIONE AGGIORNATA DEL 07.11.2022

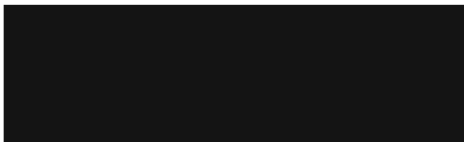
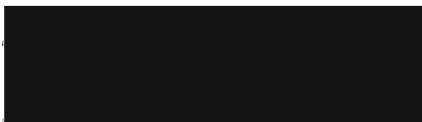
promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

UNICREDIT SPA

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA sede in Roma

contro:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto:

Geom. Valerio Carini

Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

Mail geomcarini.valerio@tiscali.it pec valerio.carini@geopec.it

Custode:

IVG Roma dott.ssa De Stefano Patrizia

Codice fiscale:

Mail: p.destefano@ivgroma.it pec: ivgroma@associazionevg.legalmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Delegato alla vendita:

pec: daniele.grimaldi@ordineavvocatitivoli.it

AVV. DANIELE GRIMALDI VIA V. PACIFICI 20 TIVOLI (RM)

CODICE FISCALE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

incarico.....	3
Premessa.....	3
orografia.....	3
Catastale su google map.....	4
Si nota in trasparenza la differenza in mappa e lo sconfinamento di opere realizzate senza autorizzazione sulla particella 263 non oggetto della presente esecuzione.....	4
Descrizione.....	5
lotto Unico.....	12
Planimetrie stato attuale villino con le modifiche effettuate senza autorizzazione evidenziate in rosso. Le demolizioni in giallo.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarietà.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali attuali e da correggere e riportare come Unica U.i.	20
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Bagno PT.....	23
Stato di occupazione.....	24
provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico.....	29
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 548/2011 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 251.000,00.....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31



INCARICO

All'udienza del 03/12/2020, il sottoscritto Geom. Carini Valerio, con studio in Vicolo del Melangolo, 1 - 00019 - Tivoli (RM), email geomcarini.valerio@tiscali.it, pec: valerio.carini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. . In data 04/03/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica.

PREMESSA

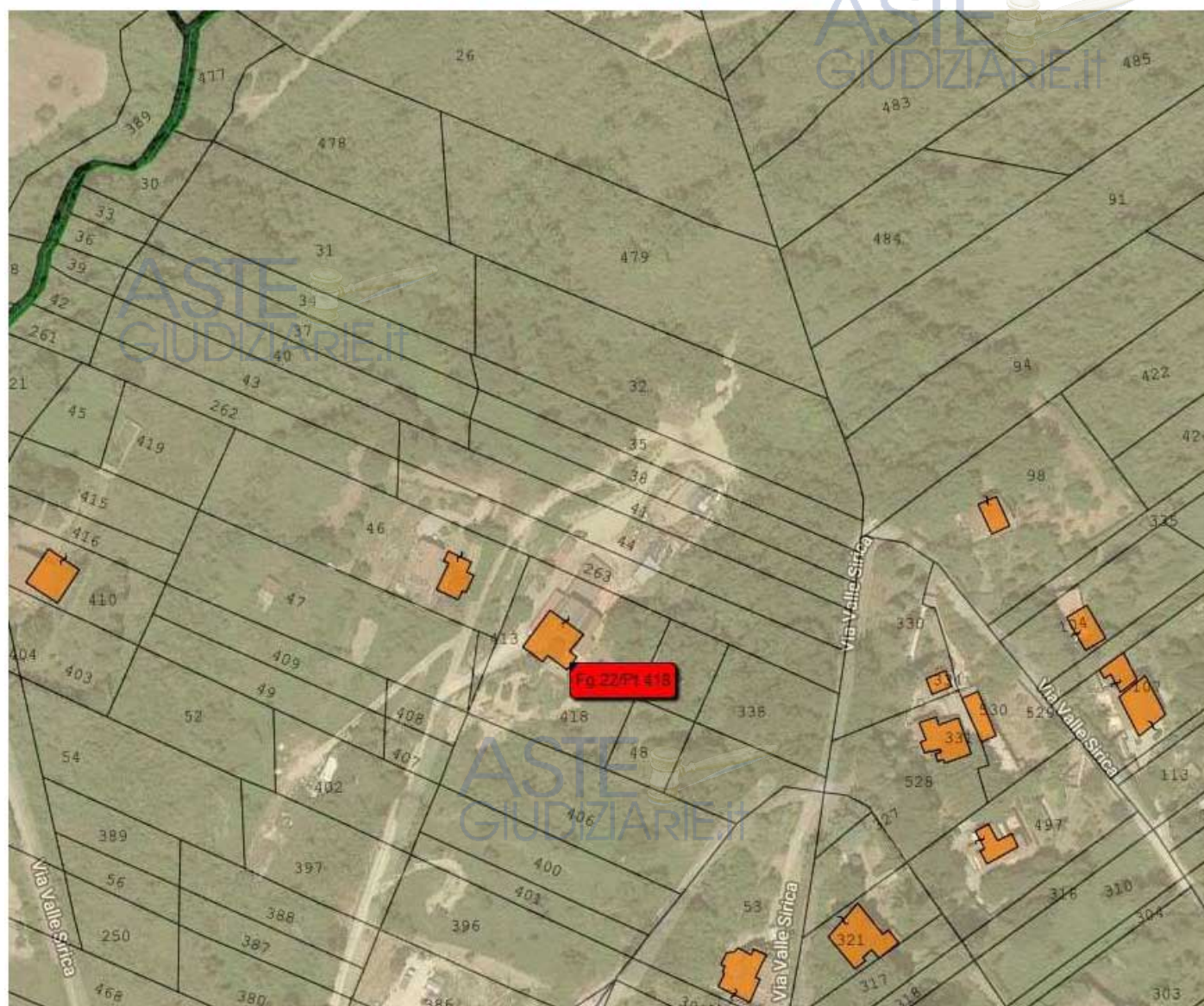
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta di tre piani piano S1-T-1, ubicata in Morlupo (RM) - loc. "Ca Bellina", edificata sulla particella 418 del foglio 22 .

OROGRAFIA



CATASTALE SU GOOGLE MAP



**SI NOTA IN TRASPARENZA LA DIFFERENZA IN MAPPA E LO
SCONFINAMENTO DI OPERE REALIZZATE SENZA AUTORIZZAZIONE
SULLA PARTICELLA 263 NON OGGETTO DELLA PRESENTE ESECUZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE

Il Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) presenta importanti segni di dissesto statico, crepe oblique sui muri perimetrali portanti. Esso risulta edificato sulla particella 418 del foglio 22, a cui si accede tramite una scomoda strada consortile di larghezza attuale circa ml. 3 che dopo un tortuoso percorso con tratti di ripide pendenze arriva fino alla strada comunale. Detta viabilità, è impossibile per gli autobus e difficile per le autovetture, specie se in doppio senso di marcia. Non ci sono piazzole di sosta per inversione della marcia. Le manovre si fanno approfittando dell'arretramento dei cancelli di ingresso ai lotti.



Vista del villino dalla particella 263 non oggetto di esecuzione



indicazione sommaria del confine tra la 263 e la 418 eseguita

N.B. Il muro a secco di blocchetti e la tettoia ricadono sulla particella 263 non oggetto di esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto del piano terra e del piano sottotetto con accesso tramite la scala in ferro esterna.

La scala in ferro esterna è stata realizzata dall'esecutato senza autorizzazione.





facciata laterale

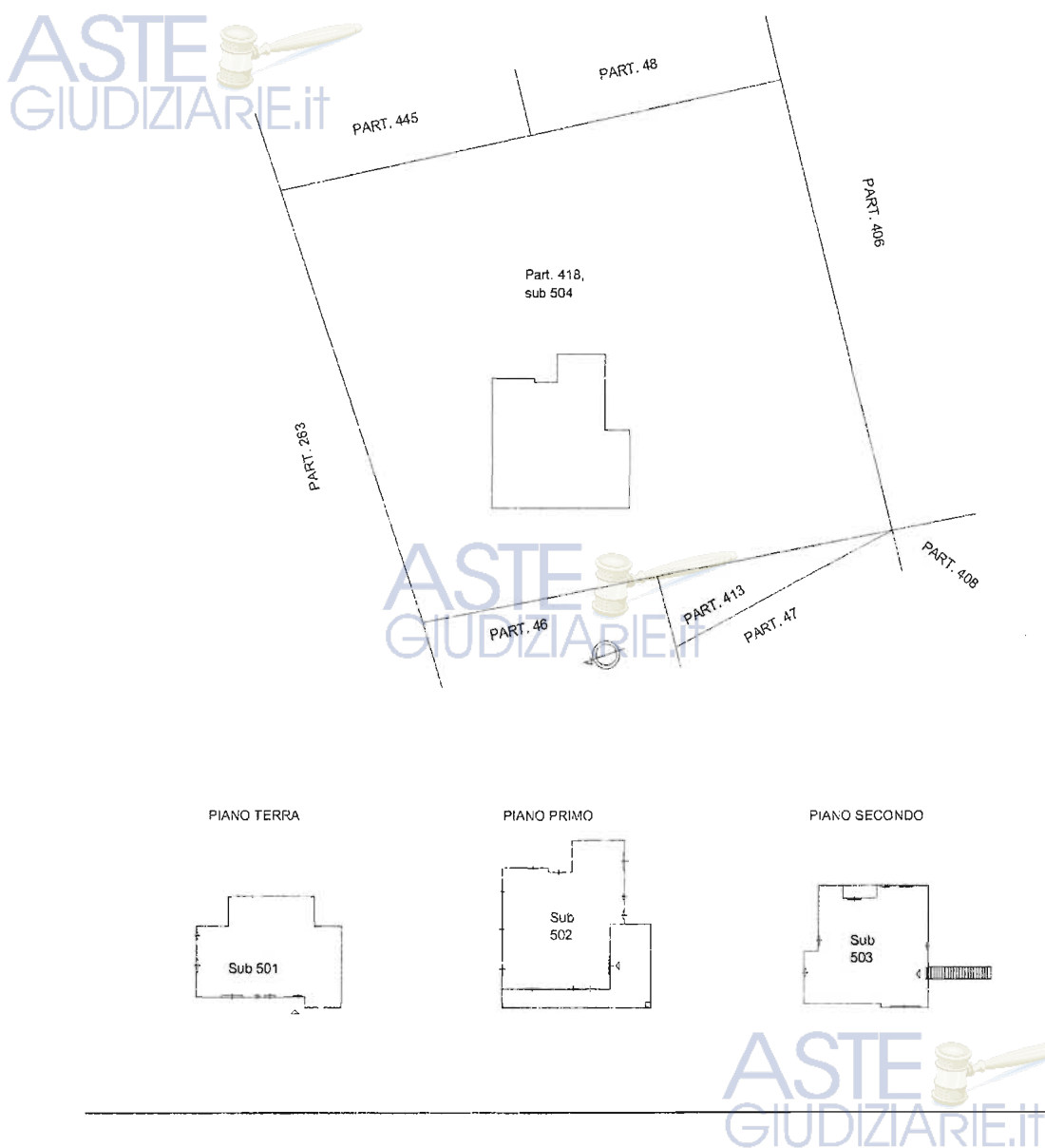


pavimentazione esterna particolare dissesto del terreno di fondazione



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Nardone Roberto		Ufficio Provinciale di Roma	
Iscritto all'albo: Geometri		Protocollo n. del	
Prov. Grosseto	N. 1406	Tipo Mappale n. del	
Comune di Morlupo		Scala 1 : 500	
Divisione:	Foglio: 22	Particella: 418	
Rappresentazione grafica dei subalterni			

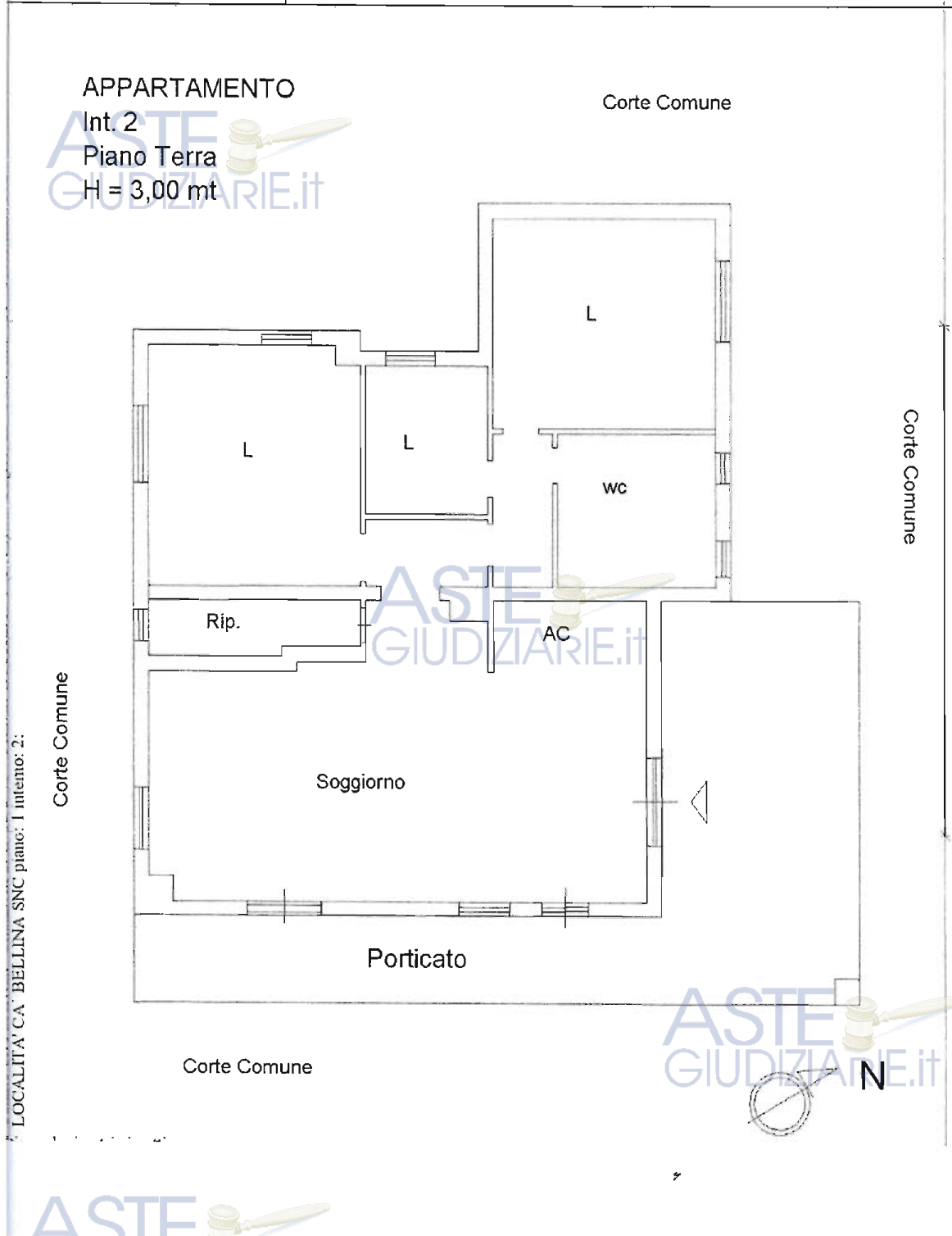
ELABORATO PLANIMETRICO



Attualmente il villino, risulta erroneamente frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis, in tre appartamenti distinti con i sub 501 502 503 oltre l'area di sedime del lotto individuata col sub 504 quale BCNC. La rappresentazione catastale planimetria del piano S-1 e del piano sottotetto è errata in quanto non corrisponde alla realtà dei luoghi. Essa raffigura una situazione non sanabile dal punto di vista urbanistico. Inoltre riporta macroscopici errori. Risultano cambiati i piani. Il Ps1, terra e primo, sono diventati piano terra primo e secondo!!!

ata: 19/02/2015 - n. T18616 - Richiedente

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0123996 del 18/02/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Morlupo Localita' Ca' Bellina	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 418 Subalterno: 502	Compilata da: Nardone Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto N. 1406
Scheda n. 1 Scala 1:100		



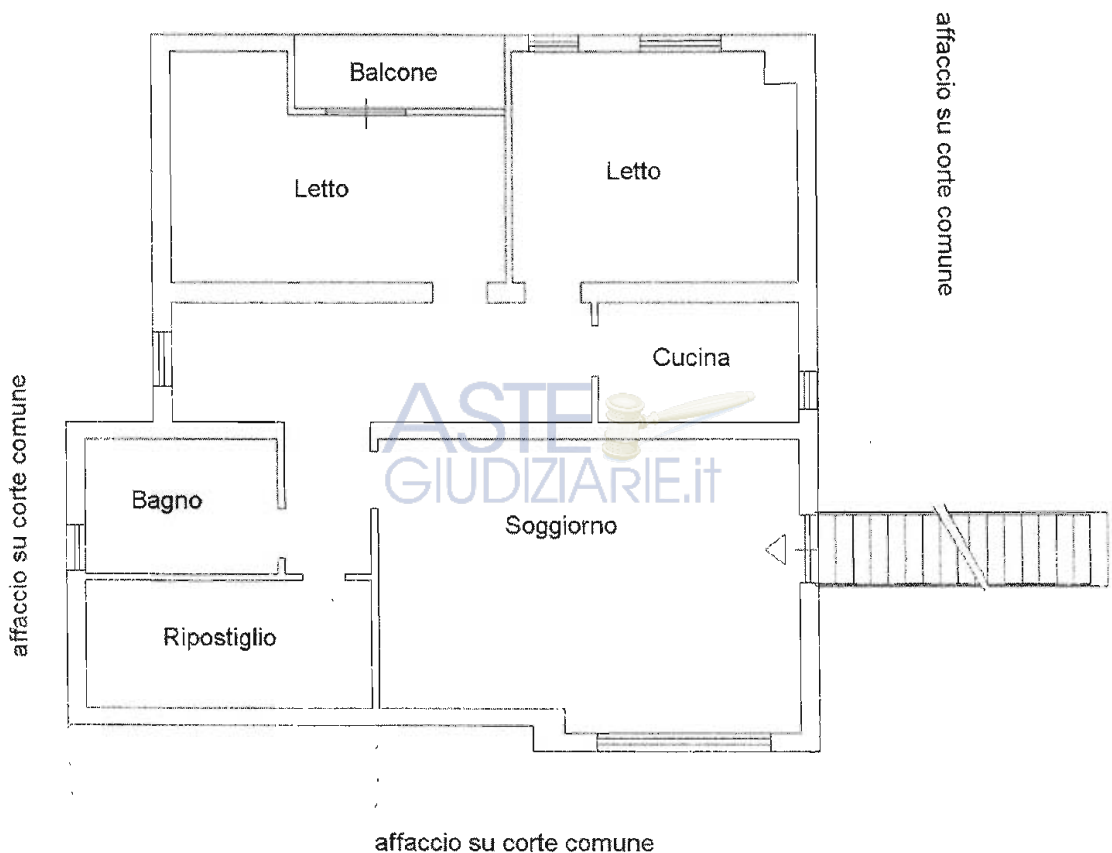
Data: 19/02/2015 - n. T18617 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0123996del 18/02/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Morlupo Localita' Ca' Bellina		civ. SNC N. 1406
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 22 Particella: 418 Subalterno: 503	Compilata da: Nardone Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Grosseto	
Scheda n. 1 Scala 1:100			

Appartamento
 Int. 3
 Piano 2
 H = 3,00 mt

affaccio su corte comune

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 19/02/2015 - Comune di MORLUPO (LI) - S. Foglio: 22 - Particella: 418 - Subalterno: 503 - LOCALITA' CA' BELLINA SNC piano 2 interno: 3



Sul villino sono state eseguiti dei lavori **senza autorizzazione**. E stata eliminata la scala interna tra i tre piani ed è stata realizzata una scala esterna in ferro per l'accesso al piano sottotetto. Al piano S/1 è stato chiuso il sottoportico e mutato in una cucina è stata ampliata l'intercapedine per effettuare lavori di consolidamento delle fondazioni. Sull'area di sedime, particella 418 sono stati realizzati dei manufatti. Parte dei lavori eseguiti caratterizzano un aumento della cubatura. La particella 418 di mq.2580 già interamente asservita al fabbricato esistente con atto d'obbligo, ricade in parte in zona Ct *sviluppo turistico* con lotto minimo di mq. 20.000, in parte in zona E3 *agricola* lotto minimo 60.000 mq.

La NUOVA volumetria residenziale realizzata al piano S/1 (vedere planimetria piano s/1), quella dei manufatti realizzate sull' area di sedime particella 418, eccedente quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44 del 1999, (ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1 e i manufatti esterni non può essere sanata) . Va ripristinata la situazione sanata e le opere sanabili.

Il costo per il ripristino della situazione quo ante e quella autorizzabile è stato valutato è riportato alla voce demolizioni opere abusive.

Manufatti realizzati sull'area di sedime cerchiati in rosso



Va annullata la variazione catastale di frazionamento del villino in tre U.I. e ripristinata la situazione catastale quo ante conforme alla c.e.s. N .44 del 1999 con tutte le modifiche realizzate senza autorizzazione ma sanabili. Il frazionamento presenta macroscopici errori. l'aumento di cubatura realizzato al piano S1 non è sanabile dal punto di vista urbanistico.

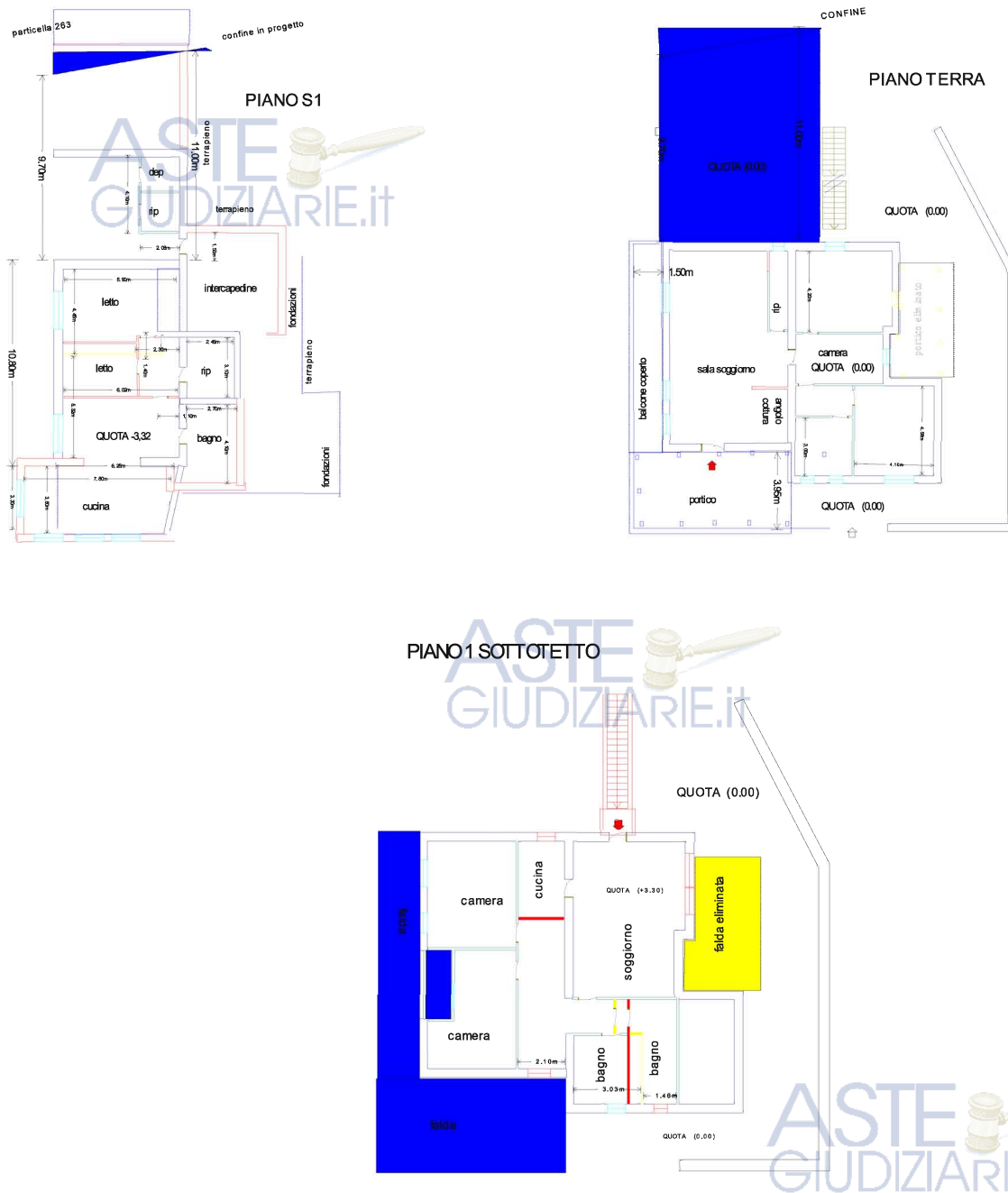
Il frazionamento in questione, non è propedeutico alla vendita, al contrario ne è di ostacolo.

Per il bene in questione **non** è stato effettuato un accesso forzoso. Il sottoscritto ha potuto effettuare il PRIMO ACCESSO soltanto a LUGLIO 2022 per via delle restrizioni documentate agli atti di causa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

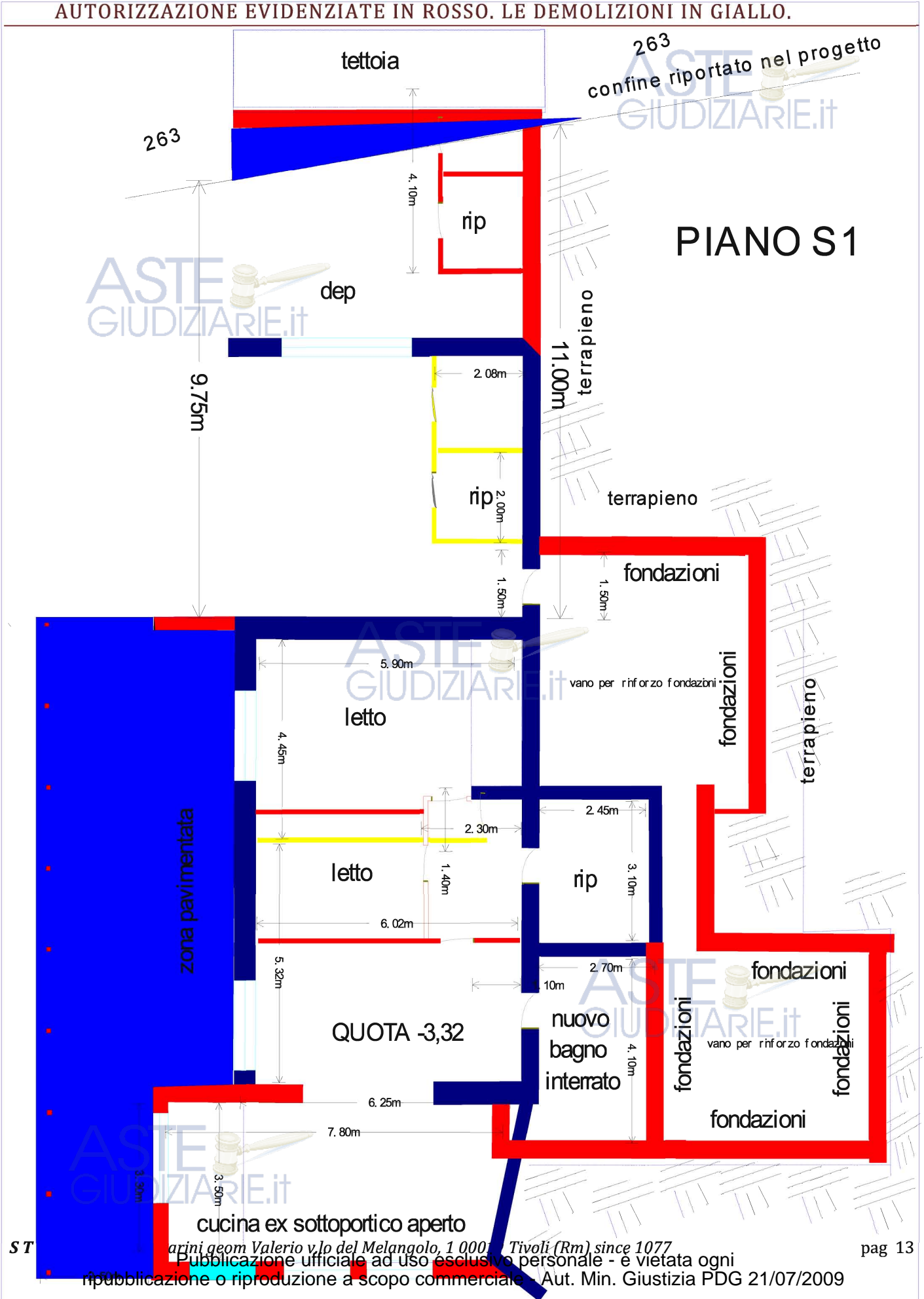
- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, da accatastare come unica U.I su tre piani piano T-1°- S1 edificata sul lotto particella 418 foglio 22 facente parte del consorzio la CA Bellina.

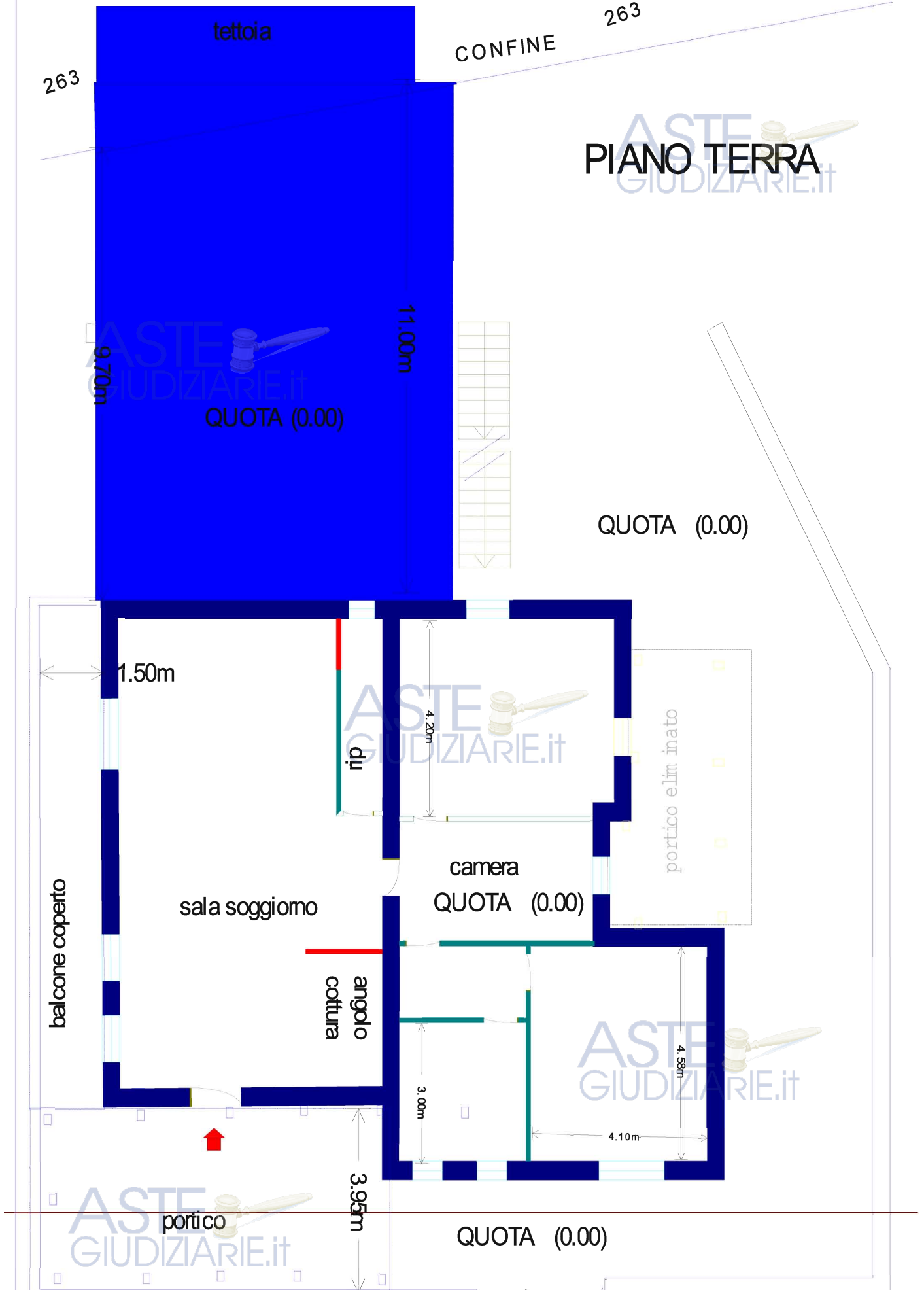


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

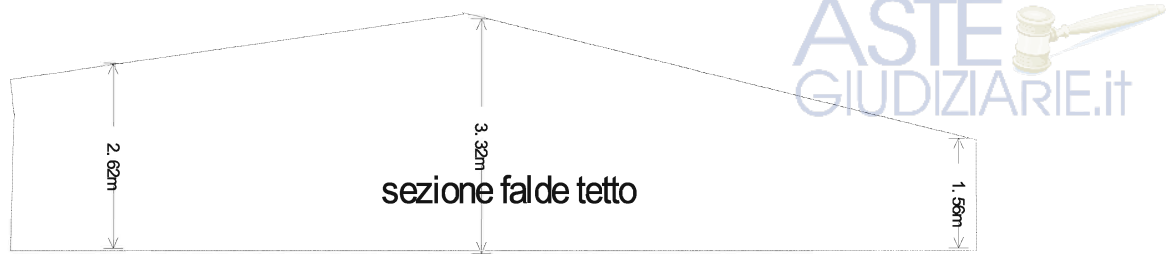
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PLANIMETRIE STATO ATTUALE VILLINO CON LE MODIFICHE EFFETTUATE SENZA AUTORIZZAZIONE EVIDENZIATE IN ROSSO. LE DEMOLIZIONI IN GIALLO.



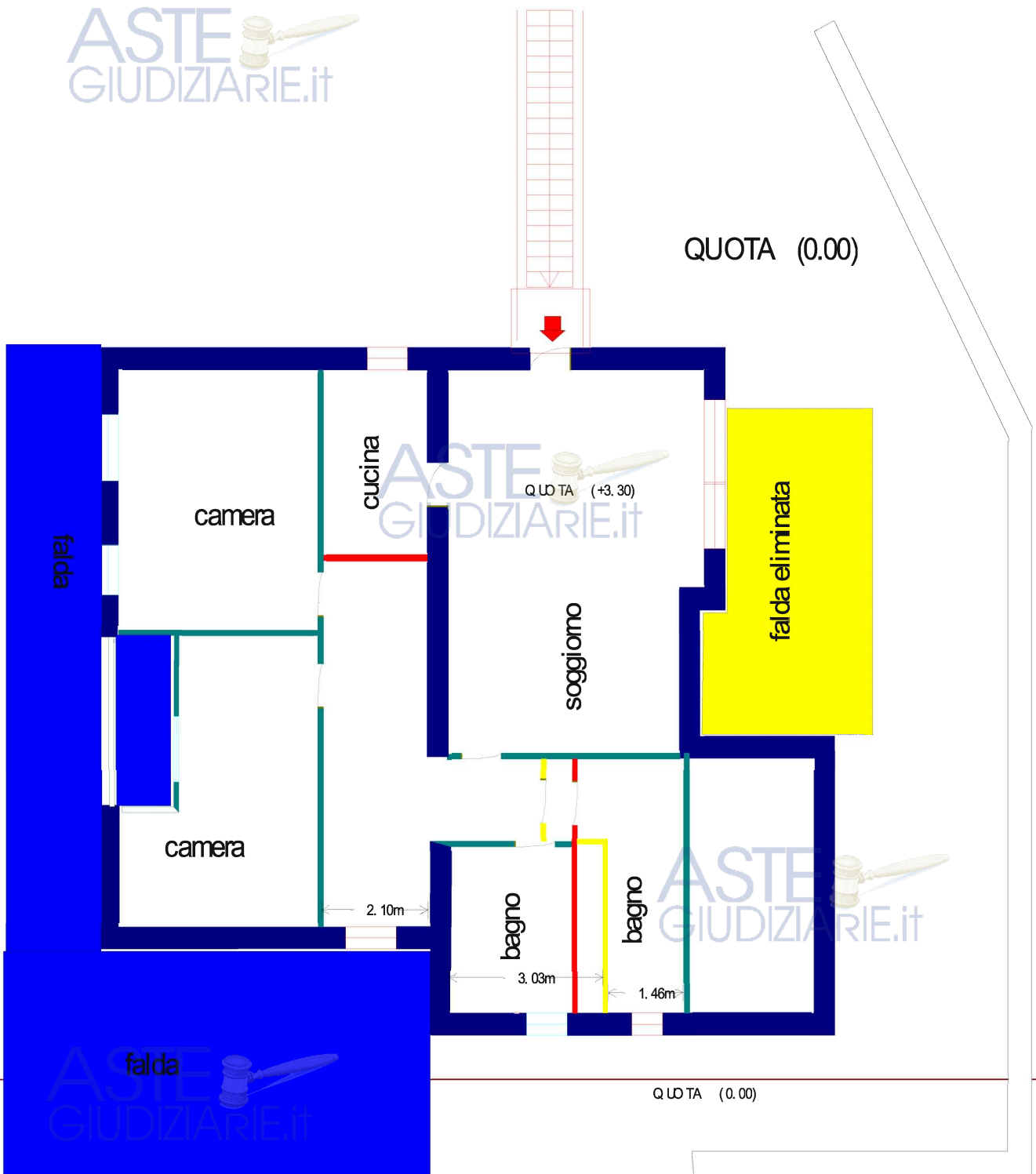


PIANO 1° SOTTOTETTO



ASTE GIUDIZIARIE.IT

QUOTA (0.00)



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La completezza della documentazione deve far riferimento agli estremi originari del villino di tre piani, e non alla successiva situazione frazionata nel corso della procedura in tre appartamenti.

Segue planimetria catastale originaria del villino. La scheda in scala è allegata nel fascicolo documentazione catastale.



TITOLARITÀ

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

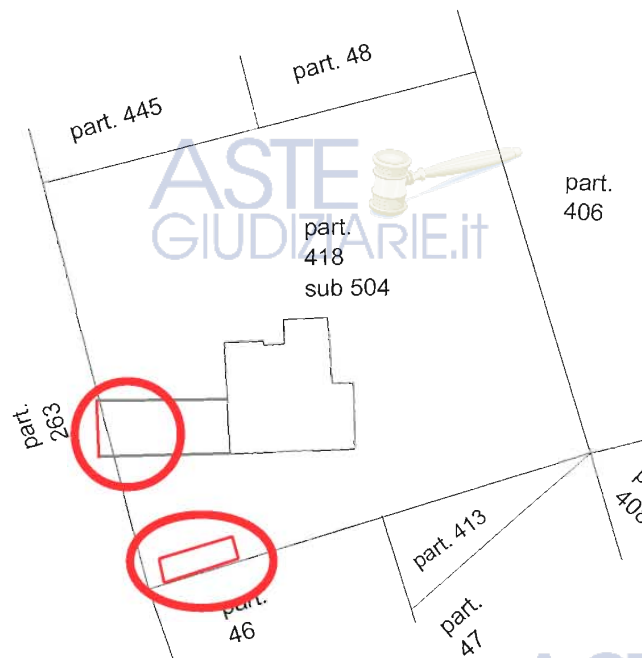
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà ½) Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

proprietà acquistata con atto notaio Pocaterra Giovanni rep 69399 del 18.03.2004

CONFINI



Il villino risulta edificato pressoché al centro della particella 418 la quale confina da un lato con via dei Pesci (particella 413 ed altre), da un lato con la particella 263, da un lato con le particelle 445 e 48 e da un lato con la particella 406, tutte del foglio 22. I manufatti realizzati senza autorizzazione da demolire sono segnati in rosso

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie lorda	Superficie netta	Coefficiente	Superficie utile Convenzionale	Altezza	Piano
sottoportico 3.30x(6,25+5,35)/2	20,88 mq	22,50 mq	0,30	6,75 mq	3,12 m	s/1
vano (6,02x5,32)	34,83 mq	32,02mq	0,50	16,01 mq	3,12 m	s/1
vano (5,90x4,45)	31,80 mq	26,25 mq	0,50	13,12 mq	3,12 m	s/1
cantina (2,7x4)	13,00 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	3,12 m	s/1
cantina (2,30x4,10)	13,50 mq	9,43mq	0,20	2,70 mq	3,12 m	s/1
deposito (2x2)+(2x2)	9,24mq	8,00 mq	0,20	1,88mq	3,00 m	s/1
deposito(5,6x4,90)+3	33,00mq	30,72 mq	0,20	6,14 mq	3,12 m	s/1
abitazione piano terra	175,51mq	144,49 mq	1,00	144,49 mq	3,00 m	Terra
Abitazione piano Primo	134,631 mq	107,91 mq	0,33	35,61 mq	2,50 m	Primo sottotetto
Sup particella 418	2580,00 mq					
Totale superficie convenzionale:				228,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il totale della superficie utile ragguagliata (compreso i portici le terrazze i balconi la corte con le superfici opportunamente corrette con l'applicazione dei relativi coefficienti ammonta a mq 228,86 + la corte esterna.

Nel computo delle superfici ragguagliate non sono state computate quelle relative ai manufatti realizzati senza autorizzazione, non sanabili, da demolire.

Ai fini della stima, si applica il prezzo al mq di superficie utile convenzionale, per i villini tenuto conto anche del costo di costruzione . E Con l'aggiunta del prezzo del lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/09/1979 al 05/03/2003	[REDACTED] 1/1	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 418 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1380 Reddito dominicale € 4,99 Reddito agrario € 4,28
Dal 25/09/1979 al 05/03/2003	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are

		ca) 1200 Reddito dominicale € 434,00 Reddito agrario € 3,72
Dal 28/11/1981 al 05/11/1998		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.514,51 Piano T-1-S1
Dal 12/02/2003 al 18/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.128,46 Piano T-1-S1
Dal 05/03/2003 al 05/03/2003	1/1	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 480 Qualità Ente Urbano Cl.3 Superficie (ha are ca) 2580
Dal 05/03/2003 al 17/02/2015	1/1	Catasto Terreni Fg. 22, Part. 418 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2580
Dal 18/03/2004 al 18/02/2015	1/2	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11.5 Rendita € 1.128,46 Piano T-1-S/1
Dal 18/02/2015 al 15/04/2021		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 581,01 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

NEL PERIODO DAL 29/04/1999 AL 12/02/2003 secondo le certificazioni storiche catastali, VARIA LA RENDITA CATASTALE del villino originario DA 1514,51 A 1128,46 E VARIA anche LA CORTE ESTERNA PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA. Allo stato attuale la corte esterna (bene comune non censibile) è contraddistinta col sub 504 a seguito del frazionamento del villino ed è raffigurata nel relativo elaborato planimetrico.



DATI CATASTALI ATTUALI E DA CORREGGERE E RIPORTARE COME UNICA U.I.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	418	501		A7	3	5		581,01 €	T	
	22	418	502		A7	3	6,5		755,32 €	1	
	22	418	503		A7		5,5		639,22 €	2	
	22	418	504		E			2000 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. I DATI CATASTALI attuali derivano DAL FRAZIONAMENTO DEI TRE PIANI DEL VILLINO ORIGINARIO. La vecchia planimetria catastale che riportava i tre piani su un unica scheda, (ante frazionamento) era corrispondente allo stato de luoghi ed al progetto in sanatoria approvato, eccetto per quanto riguarda le opere interne e per l'assenza delle opere realizzate successivamente che in parte sono sanabili e in parte no.

Il fabbricato 418 è stato costruito sulla particella 418 di mq. 2580 del catasto terreni che è stata originata dalla fusione di mq. 1200 della particella 446 (poi soppressa) con mq. 1380 della vecchia particella 418, sulla base del tipo mappale del 17/02/2015 prot n. rm 0120641. **L'atto d'obbligo relativo alla concessione in sanatoria richiama entrambe le suddette particelle come terreni asserviti completamente al villino.**

Attualmente il villino, risulta erroneamente frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis in tre appartamenti distinti con i sub 501 502 503 oltre l'area di sedime del lotto individuata col sub 504 quale BCNC. La rappresentazione catastale planimetrica del piano S-1 e del piano sottotetto è errata in quanto non corrisponde alla realtà attuale dei luoghi.

Col frazionamento Risulta VARIATA anche la classe. LA CLASSE catastale da 2 passa a 3.

LA CATEGORIA resta A7.

PRECISAZIONI

Il frazionamento, stante la realtà dei luoghi e le risultanze urbanistiche è da **annullare**. Il nuovo accatastamento deve **riproporre il villino come unica abitazione** con i **piani originari S1, T, 1, e non PT-P1-P2** come ora erroneamente risulta (situazione modificata a seguito del frazionamento).

Va annullata la variazione del frazionamento sopra citato in 3 U.I e ripristinato lo stato quo ante conforme alla c.e.s. n.44 del 1999.

Nel procedere alle correzioni e aggiornamenti catastali, si riporteranno nelle nuove planimetrie solo le modifiche sanabili quali: gli accessi ai vari piani (ovvero l'eliminazione delle scale interne e la realizzazione della scala in ferro esterna aperta) la diversa distribuzione degli spazi interni etc, ovvero le opere sanabili.

PATTI

IL LOTTO PARTICELLA 548 FA PARTE DEL CONSORZIO la "CA BELLINA" costituito con atto rogito notaio ROBERTO FRANCI di Roma in data 12 Ottobre 1973 reg.to a Roma il 23 ottobre 1973 al n. 6203 vol 63 per la manutenzione delle strade degli impianti idrici e di illuminazione e per le altre opere di interesse collettivo assumendone gli obblighi e gli oneri relativi.

Il villino giace sulla particella 418 facente parte del consorzio la "Ca Bellina" e i proprietari del lotto, sono obbligati pro quota alle spese indicate nell'atto costitutivo del consorzio, per quanto riguarda le strade i servizi etc. (vedere atto costitutivo del consorzio allegato alla presente relazione e convenzione comunale)

Con l'atto d'obbligo rep 46063 del 17/06/1999 Notaio Maria Antonietta Russo relativo al lotto in questione il titolare della c.e. In sanatoria si è obbligato a partecipare pro quota alle opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula di convenzione ex art 8 Legge 765/67

STATO CONSERVATIVO

1. Lo stato di conservazione è **Mediocre** come si evince dalle foto allegate alla presente relazione (documentazione fotografica)
2. Il fabbricato presenta **seri segni di instabilità statica** ed è stato già oggetto di un intervento di consolidamento non acclarato da documentazione tecnica ingegneristica depositata presso il Genio Civile. Non essendovi documenti ufficiali calcoli statici, collaudi tecnici documentati, la situazione è tutta da verificare, consolidare e collaudare ufficialmente ai fini del successivo certificato di abitabilità che altrimenti non sarebbe mai rilasciato. Vanno considerati i costi per l'adeguamento statico strutturale generale del villino in quanto presenta notevoli ed importanti segni di dissesto quali una serie di crepe oblique sui muri della casa e crepe nella pavimentazione esterna a testimonianza di un cedimento parziale del terreno delle fondazioni;
3. L'originaria proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare, c.s.d. consistente in un villino composto da: un piano interrato, un piano terra ed un piano sottotetto, con annessi portici, nel corso della presente procedura, è stato oggetto di una variazione catastale che ha frazionato il villino in tre U.I. Ad uso abitazioni, identificate con 3 distinti subalterni oltre un subalterno per la corte circostante, comune ai medesimi sub. **Tale frazionamento risulta inappropriato** per il caso in specie in quanto non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico per l'aumento delle volumetrie e per il cambio di destinazione da villino unifamiliare a edificio plurifamiliare, visto il CDU. L'atto d'obbligo è relativo alla concessione in sanatoria di un villino. Essa non riguarda un di edificio composto da appartamenti. la destinazione d'uso sanata è villino. Il CDU non prevede edificazioni di edifici plurifamiliari. Risultano inoltre nel nuovo accatastamento errate: le identificazioni dei piani, l'orientamento, la realtà del vano sottoportico e del sottotetto. A parere del sottoscritto, la variazione DOCFA va modificata. Va ripristinata un unica unità immobiliare (il villino preesistente di tre piani), con la medesima identificazione dei piani del villino originario (PS/1,T,1). Vanno ripresentate in una sola scheda le planimetrie dei tre piani riviste e corrette conformi allo stato attuale. Le tre planimetrie potranno riportare solo la modifica interna e degli ingressi separati dei tre piani, in quanto situazione sanabile. Vanno considerati i costi.
4. Risultano eseguite opere senza autorizzazione. Vanno considerati i costi di abbattimento delle opere abusive insistenti sul lotto e non sanabili (manufatti posti a distanze ridotte dai confini, la chiusura del sottoportico al piano S/1 etc;)
5. Va presentata pratica per la sanatoria per ottenere la sanatoria delle opere sanabili quali la eliminazione del vano scala interno, la realizzazione della scala esterna in ferro di accesso al piano 1°



sottotetto, l'ampliamento del piano interrato, la realizzazione dell'intercapedine interrata etc; Vanno considerati i costi

6. Manca la certificazione degli impianti termico/gas, idrico, elettrico; Vanno considerate le spese per la certificazione e adeguamento degli impianti;
7. Manca la certificazione APE; Vanno considerate le spese per la certificazione APE;
8. Manca l'autorizzazione allo scarico in fogna, Vanno considerate le spese per la compartecipazione all'autorizzazione allo scarico
9. Manca l'abitabilità; Vanno considerate le spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità
10. Manca il certificato di idoneità statica e/o il collaudo statico; Va considerato il costo
11. Manca un montascale o mini ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche per accedere al Piano primo sottotetto. Vanno considerati i costi.

PARTI COMUNI

SONO COMUNI pro quota le opere e i servizi del consorzio la CA BELLINA.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù particolari eccetto quelle derivanti dal passaggio delle tubazioni dei servizi ed impianti tecnologici propri della costruzione.

Il sottoscritto ha verificato di persona presso gli uffici comunali, con i tecnici addetti che **NON CI SONO CENSI, LIVELLI, USI CIVICI.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

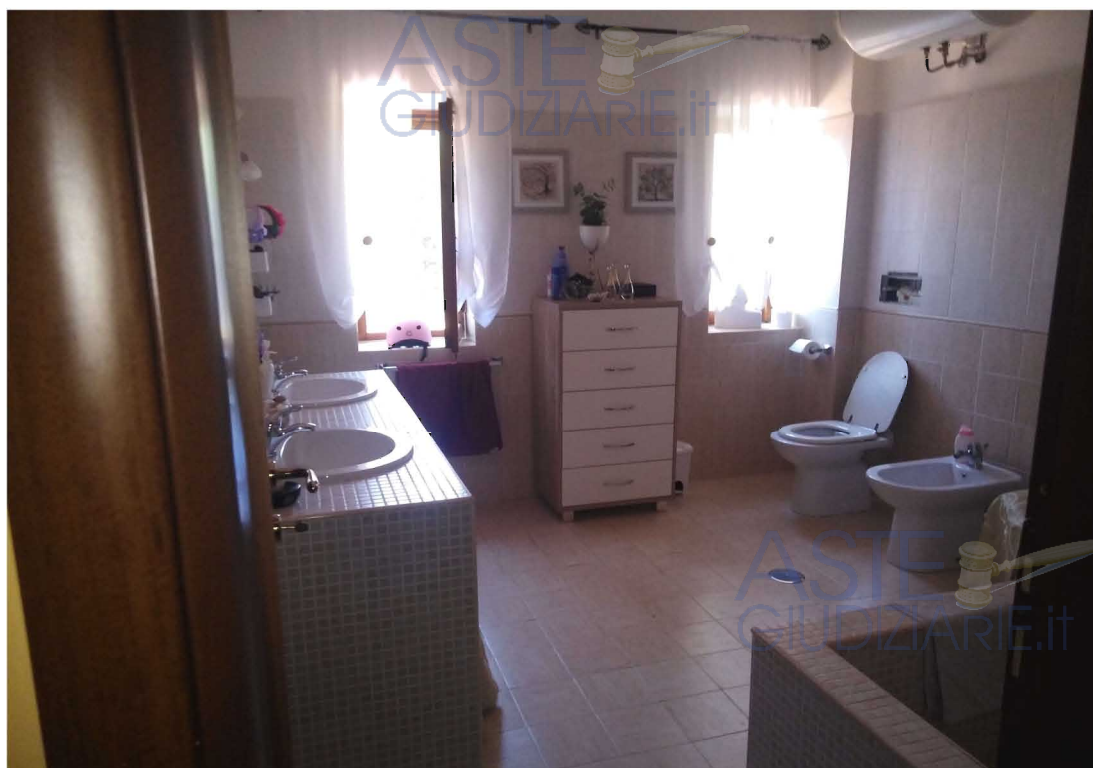
Trattasi di una costruzione in muratura e c.a. con intonaci e tinte esterne, con copertura a tetto portici in legno, presenta gravi segni di dissesto del terreno di fondazione. Le facciate esterne le pavimentazioni esterne hanno bisogno di rifacimento.

I pavimenti interni ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, le porte interne tamburate, le finestre in alluminio con vetrocamera, munite di persiane, tutto ben visibile dalle foto allegate. I portici in legno.





Cucina PT



BAGNO PT

Vedere fascicolo Documentazione Fotografica allegato dei piani interni e degli esterni.

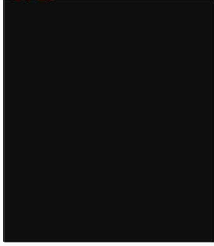


STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/12/1974 al 05/11/1998		ATTO PUBBLICO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROBERTO FRANCI	23/12/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	20/01/1975	1944	1587
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/1998 al 12/02/2003		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/1998	2/18238	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	06/02/2004	5668	3770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2003 al 18/03/2004		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/2003	31/276	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	06/02/2004	5668	3770
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2004 al 15/04/2021		ATTO PUBBLICO TRA VIVI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI	18/03/2004	63399	14116



<p>proprietario per 1/2.</p> 	POCATERRA			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	ROMA 2	18/03/2004	13460	9083
	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

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 31/10/2011
Reg. gen. 56430 - Reg. part. 35607
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT SPA
Contro  per 1/2 e  per 1/2
- Atto d'obbligo rep 46063 del del 17/06/1999 relativo alla c.e.s. N.44 del 1999

NORMATIVA URBANISTICA

Si riportano le indicazioni del CDU per la particella 418 in parte zona Ct di Sviluppo Turistico in parte zona E3 agricola di particolare pregio ambientale (vedi le NTA riportate nel CDU allegato)

P.T.P.R. in adozione Tav.A20fg.365- Parte "Paesaggio Naturale" e parte "Paesaggio Agrario di valore"

Tav. B20 fg 365; - Parte in "Aree boscate (art10L.R.24/98)";

Tav. B20 fg 365; - Parte in "Pascoli,rocce,aree nude(cartà dell'uso del suolo (1999))"

P.T.P.R. in vigore: Nessun Vincolo(art10L.R.24/98)"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta per la maggior consistenza regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Villino risulta autorizzato con autorizzazione 185 del 1974 e concessione in sanatoria n 44 del 1999

Allo stato attuale il villino è stato oggetto di lavori ed in parte modificato senza autorizzazioni edilizie. **Alcune modifiche sono sanabili altre non risultano sanabili quindi sono da demolire.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

IL LOTTO PARTICELLA 418 FA PARTE DEL CONSORZIO CA BELLINA costituito con atto rogito notaio ROBERTO FRANCI di Roma in data 12 Ottobre 1973 reg.to a Roma il 23 ottobre 1973 al n. 6203 vol 63 per la manutenzione delle strade degli impianti idrici e di illuminazione e per le altre opere di interesse collettivo assumendone gli obblighi e gli oneri relativi.

Con l'atto d'obbligo rep 46063 del 17/06/1999 Notaio Maria Antonietta Russo il lotto in questione il titolare della c.e. in sanatoria si è obbligato a partecipare pro quota alle opere di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula di convenzione ex art 8 Legge 765/67-

Allo stato attuale **Non si è a conoscenza di debiti in quanto il consorzio è appena stato rinnovato.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio adottato dal sottoscritto ai fini della valutazione della formazione del lotto, tiene conto: del titolo di proprietà dell'esecutato, della concessione edilizia in sanatoria, dello stato attuale dell'immobile, della destinazione urbanistica, dell'ubicazione, della partecipazione al consorzio "LA CA BELLINA" dell'assenza dei servizi, dell'ubicazione, dello stato attuale etc., ed è quello con attribuzione del valore al mq. di superficie utile ragguagliata, con l'aggiunta del valore del lotto di terreno, detraendo poi i valori delle spese necessarie per la regolarizzazione documentale, urbanistica e per assenza di garanzie etc..

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

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, piano T-1°- S1 edificato su lotto di 2580mq.

Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22, con importanti segni di dissesto statico.(vedere le foto allegate. Attualmente il villino, risulta erroneamente frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis in tre appartamenti distinti sub 501 502 503 oltre la residua area del lotto sub 504 quale BCNC).

Il lotto su cui giace il villino ha una superficie di mq 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica (mq. 20.000) come indicato nelle NTA. (vedasi CDU allegato). La NUOVA volumetria residenziale in essere REALIZZATA al piano S/1 oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44/99, ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata) Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportata alla destinazione e superficie sanata su mq. 230,07 e snr 158,04 come rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 progetto sanatoria). Nel procedere alle correzioni catastali, Si può rappresentare nelle nuove planimetrie la diversa distribuzione degli spazi interni, e la modifica in essere degli accessi ai vari piani (ovvero l'eliminazione delle scale interne e la realizzazione della scala in ferro esterna aperta, in quanto opere sanabili).

L'Identificazione al catasto Fabbricati **attuale** è: - Fg. 22, Part. 418, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 504, Categoria E. Tale identificazione dovrà cambiare per annullamento del frazionamento e ripristino villino su tre piani e il garage che va a su una scheda a parte.

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

Valore di stima del bene: € **338.000,00**.

Il metodo di stima applicato si riferisce al prezzo al mq di superficie utile ragguagliata per edifici delle stesse caratteristiche, tenuto conto del costo di costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dotazioni, tipo di finiture impianti tecnologici muri soffitti tetti etc. più il valore del lotto, a cui verrà detratto il valore delle opere necessarie per la regolarizzazione e la vendita come appresso elencate alla voce Deprezamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Villetta Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, edificio u, scala u, interno U, piano T-1°- S1	P. S1 mq. 48,76 piano T mq. 144,50 P1° mq. 35,61	1.300,00 €/mq	€ 297.531,00	100,00%	€ 298.000,00
	totale mq. 228,87				
	terreno circa mq 2580		40.000,00	100&	40.000,00
Valore di stima:					€ 338.000,00

Valore di stima: € 338.000,00 a detrarre il 10% per assenza di garanzie € 33.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica pratica scia e oneri comunali	4.000,00	€
richiesta abitabilità 1200,00 e collaudo statico 1500,00 e nuovo accatastamento 900,00	3.600,00	€
Demolizione opere abusive chiusure sottoportico e ripristini murature piano S1	5.500,00	€
Rinforzo strutturale fondazioni a stima compreso scavi rinterrati armature pareti casseforme getti e quanto altro necessario e chiusura intercapedine con Pratica Genio Civile e relaz.ni Geologiche	20.000,00	€
Realizzazione e regolarizzazione impianto smaltimento acque reflue	7000	€
miniascensore per superare le barriere per accesso al piano primo	4.500,00	€
Regolarizzazione impianti e certificazione idrico elettrico, (citofonico antenna TV) riscaldamento, (gas) 1500 cad	4.500,00	€
Certificazione APE	450,00	€

Demolizione tratto di solaio e del muro a blocchetti ricadente su particella 263	7.000,00	€
Oneri di trasporto materiali delle demolizioni, approvvigionamento cantiere	3.500,00	€
Oneri di discarica differenziata	2.500,00	€
Oneri allestimento cantiere e oneri per la sicurezza	2.000,00	€
Smontaggio cantiere e pulizia finale	1.500,00	€
Totale 54.050,00 (compreso oneri di fatturazione)		

Valore venale 338.000,00 - 33.800,00 - 54.000,00 = 250.200,00

prezzo a base d'asta arrotondato: € 250.000,00

Il metodo di stima per le opere e le certificazioni si basa su prezzi correnti di mercato desunti tenuto conto del prezzario della Regione Lazio ultima edizione e dei prezzi per prestazioni professionali medi correnti.

Prezzo a base d'asta del lotto unico € 250.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto non ha eseguito una verifica topografica dei confini della particella 418. Non assume alcuna responsabilità al riguardo di eventuali verifiche e/o rettifiche. Per la vendita di unica U.I. È necessario annullare il frazionamento eseguendo un nuovo accatastamento. Il tutto previa autorizzazione del G.Ese.

Per la valutazione delle demolizioni delle opere abusive si è stimato e applicato il prezzo a corpo onnicomprensivo degli oneri per la sicurezza, di fatturazione, etc nulla escluso, per dare le opere finite completamente a regola d'arte secondo i dettami di legge.

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 18/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carini Valerio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Documentazione Comunale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Catastale
- ✓ Altri allegati - Documentazione Conservatoria
- ✓ Altri allegati - Fotografie Esterni; Fotografie Ps1; Fotografie PT; Fotografie P1 sottotetto
- ✓ Altri allegati - Atto consorzio la [REDACTED]

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, piano T-1°- S1

Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22 di mq. 2580, con importanti segni di dissesto statico.(vedere le foto allegate) Attualmente il villino, risulta erroneamente frazionato ed accatastato in tre appartamenti distinti sub 501 502 503 oltre la residua area del lotto sub 504 quale BCNC. Il lotto su cui giace il villino ha una superficie lorda di mq 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica come indicato nelle NTA.(vedasi CDU allegato) Pertanto la NUOVA volumetria residenziale in essere REALIZZATA al piano S/1 oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44 del 1999, ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata) Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportata alla destinazione e superficie sanata rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 approvata). Nel procedere alle correzioni catastali, Si può mantenere nelle nuove planimetrie solo la modifica in essere degli accessi ai vari piani (ovvero l'eliminazione delle scale interne e la realizzazione della scala in ferro esterna aperta, in quanto opere sanabili).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 418, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 504, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: si riporta il CDU zona Ct sviluppo turistico e zona agricola E3

Prezzo base d'asta: € 250.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 548/2011 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 250.000,00

Bene N° 1 - Villetta su tre piani su lotto di superficie lorda mq 2580			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, piano T-1°- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 418, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 503, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 504, Categoria E	Superficie convenzionale	275,26 mq
Stato conservativo:	LO STATO DI CONSERVAZIONE è Mediocre COME SI EVINCE DALLE FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE		
Descrizione:	Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22, con importanti segni di dissesto statico.(vedere le foto allegate) Attualmente il villino, risulta erroneamente frazionato ed accatastato in tre appartamenti distinti sub 501 502 503 oltre la residua area del lotto sub 504 quale BCNC. Il lotto su cui giace il villino ha una superficie lorda di mq. 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica come indicato nelle NTA.(vedasi CDU allegato) Pertanto la NUOVA volumetria residenziale in essere REALIZZATA al piano S/1 oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44 del 1999 ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata) Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportata alla destinazione e superficie sanata rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 approvata). Nel procedere alle correzioni catastali, Si può mantenere nelle nuove planimetrie solo la modifica in essere degli accessi ai vari piani (ovvero l'eliminazione delle scale interne e la realizzazione della scala in ferro esterna aperta, in quanto opere sanabili).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni



- **Atto Esecutivo o Cautelare**

Trascritto a Roma 2 il 31/10/2011

Reg. gen. 56430 - Reg. part. 35607

Quota: 1/1

A favore di UNICREDIT SPA

Contro [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per 1/2



oneri di cancellazione per ipoteche euro per il pignoramento euro

