

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevali Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	17
Regolarità edilizia	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.777,60	22



All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Carnevali Tommaso, con studio in Via Monte Nero, 87/A - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geom.carnevali_tommaso@hotmail.it, PEC tommaso.carnevali@geopec.it, Tel. 349 5755364, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. L'appartamento è ubicato precisamente al Piano Primo, interno 7 e si compone di ingresso, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno finestrato, camera matrimoniale e camera singola con balcone. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e parco regionale dei monti lucretili.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2024.

Custode delle chiavi: Capobianchi isidoro

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. Il garage è ubicato precisamente al Piano Terra, interno 11 e si compone di un unico vano. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e Parco Regionale dei Monti Lucretili.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/08/2024.

Custode delle chiavi: Capobianchi Isidoro

-

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

L'unità immobiliare confina con l'interno 5/6 catastalmente subalterno 501 e appartamento interno 8 e catastalmente individuato al Subalterno 8. Nel piano sottostante confina con l'interno 3-subalterno e al piano superiore con l'interno 11 catastalmente subalterno 11.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Il garage confina con lateralmente con un altro box individuato catastalmente al subalterno 4 interno 10 e subalterno 6 interno 12, mentre nel retro con altra proprietà, individuata catastalmente al foglio 12 particella 55.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,38 mq	67,16 mq	1,10	73,88 mq	2,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,88 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	11,86 mq	12,12 mq	1	12,12 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				12,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il garage non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1984 al 19/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Piano 1
Dal 19/07/1984 al 03/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 03/07/2003 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2, Cons. 4 Rendita € 506,13 Piano 1
Dal 08/03/2011 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 157, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Superficie catastale 71 mq Rendita € 237,57 Piano 1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. / , Fg. 12, Part. 159, Sub. 5, Zc. / Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 3,00 Piano Terra Graffato NO
Dal 03/07/2003 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 159, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 11,78 Piano T
Dal 08/03/2011 al 08/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 159, Sub. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 Superficie catastale 15 mq Rendita € 11,78

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	157	7		A2	U	4	71 mq	237,57 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste in quanto è errato il Piano riportato in visura e la planimetria non è conforme allo stato di fatto.

Inoltre, in quanto il fabbricato non risulta inserito in mappa.

Bisognerà inserire in mappa il fabbricato attraverso la redazione di un tipo mappale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
/	12	159	5	/	C6	7	12	15 mq	11,78 €	Terra	NO

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Inoltre, in quanto il fabbricato non risulta inserito in mappa.
Bisognerà inserire in mappa il fabbricato attraverso la redazione di un tipo mappale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Allo stato attuale non ci sono patti, tant'è che l'immobile in oggetto risulta libero di persone.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Allo stato attuale non ci sono patti, tant'è che l'immobile in oggetto risulta libero di persone. Risulta essere presente un veicolo, all'interno del garage, che verrà rimosso forzatamente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Lo stato dell'immobile risulta in discrete condizioni anche se necessita di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Lo stato dell'immobile risulta in discrete condizioni anche se necessita di manutenzione straordinaria con la revisione della serranda.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Le parti comuni condominiali risultano in discrete condizioni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Le parti comuni condominiali risultano in discrete condizioni di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Come da atto registrato l'immobile è oggetto di una servitù di passaggio. Le parti si danno atto che lungo il lato del piazzale, a confine con proprietà o loro aventi causa, esiste una strada larga ml. 5(cinque) che, partendo dal cancello installato su Via della Pineta, termina davanti all'ingresso della villetta unifamiliare di proprietà

Ubicata a confine con proprietà
: aventi causa, salvo altri.

Riconosco le parti che su detta strada esiste una servitù di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo di locomozione, compatibile con l'ampiezza della sede stradale, a favore della villetta di cui sopra e dei sottostanti garages.

Detta strada deve essere mantenuta in perfetto stato di agibilità, per i primi ml. 35(trentacinque) lineari e, cioè, a partire dal cancello su Via della Pineta, fino allo spigolo del bodino in travertino corrente lungo il lato sinistro della strada stessa, a cura e spese di tutti gli utenti - pro quota- mentre il restante tratto sarà mantenuto soltanto a cura e spese dei proprietari della villetta e dei garages serventi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Come da atto registrato l'immobile è oggetto di una servitù di passaggio. Le parti si danno atto che lungo il lato del piazzale, a confine con proprietà o loro aventi causa, esiste una strada larga ml. 5(cinque) che, partendo dal cancello installato su Via della Pineta, termina davanti all'ingresso della villetta unifamiliare di proprietà

: aventi causa, da salvo altri.

Riconosco le parti che su detta strada esiste una servitù di passaggio da esercitarsi con qualunque mezzo di locomozione, compatibile con l'ampiezza della sede stradale, a favore della villetta di cui sopra e dei sottostanti garages.

Detta strada deve essere mantenuta in perfetto stato di agibilità, per i primi ml. 35(trentacinque) lineari e, cioè, a partire dal cancello su Via della Pineta, fino allo spigolo del bodino in travertino corrente lungo il lato sinistro della strada stessa, a cura e spese di tutti gli utenti - pro quota- mentre il restante tratto sarà mantenuto soltanto a cura e spese dei proprietari della villetta e dei garages serventi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto è esposta ad est. L'altezza utile è di 3,00 ml. La struttura risulta essere in cemento armato mista con muratura. Internamente lo stato manutentivo è in discrete condizioni e necessita di manutenzione ordinaria. I solai esistenti sono in latero cemento e sia nel solaio inferiore che in quello superiore confina con altre abitazioni. La pavimentazione interna è in parquet tranne nel locale bagno. Gli infissi sono in legno ed occorre una manutenzione ordinaria sia negli infissi interni e nelle persiane. Gli impianti sono da revisionare sia quello idrico, termico ed elettrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto è esposta a sud. l'altezza utile è di 2,20 ml. La struttura è in muratura. internamente lo stato manutentivo è in discrete condizioni ed esternamente, invece, necessita di opere di manutenzione. Il solaio di copertura è stato realizzato in pignatte e travetti con solo uno strato di guaina. La pavimentazione a terra è un gettata di solo calcestruzzo, le pareti sono intonacate senza pittura e l'infisso esterno è una bascula in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/01/1975 al	**** Omissis ****	.

19/07/1984		Rogante				Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°
Dal 19/07/1984 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Scrittura privata						
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
Dal 03/07/2003 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione						
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		Registrazione						
Dal 08/03/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita						
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°
		Giusto Francesca		08/03/2011		13731		8320
		Trascrizione						
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.
		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 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 03/07/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2003 al 08/03/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/03/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSTO FRANCESCA	08/03/2011	13731	8320

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 02/11/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 10/03/2011
Reg. gen. 12004 - Reg. part. 2270
Importo: € 0,00
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Roma il 02/11/2004
Reg. gen. 62312 - Reg. part. 38309
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto per causa di morte - accettazione di eredità**
Trascritto a Roma il 10/03/2011
Reg. gen. 12003 - Reg. part. 7401
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto tra vivi - compravendita**
Trascritto a Roma il 10/03/2011

Reg. gen. 12002 - Reg. part. 7400
Formalità a carico dell'acquirente

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 29/03/2023
Reg. gen. 17543 - Reg. part. 11824
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Roma 2 aggiornate al 24/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legali ai sensi dell'art. 77 dpr 602/79 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 26/09/2005
Reg. gen. 62717 - Reg. part. 17997
Importo: € 0,00
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca legali ai sensi dell'art. 77 dpr 602/79 e d.lgs 46/99
Iscritto a Roma il 05/11/2007
Reg. gen. 82987 - Reg. part. 25022
Importo: € 0,00
- **Ipoteca rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2024
Reg. gen. 24280 - Reg. part. 3669
Importo: € 0,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia del Mutuo
Iscritto a Roma il 06/05/2024
Reg. gen. 23507 - Reg. part. 5192
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Roma il 03/04/2023
Reg. gen. 18661 - Reg. part. 12656

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

Il bene ha destinazione di uso residenziale, a seguito dell'accesso atti presso l'ufficio del Comune di Monteflavio, è stata ritirata la documentazione che ha autorizzato il fabbricato in oggetto.

Il fabbricato ad uso residenziale sorge con una licenza edilizia n. 8 del 23.06.1972 ed è stato dichiarato abitabile

con permessi di abitabilità il 13/05/1975.

Come si evince dalla documentazione presentata risultano essere presenti degli abusi relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interi e variazioni prospettiche.

Per la regolarizzazione delle presenti modifiche occorre presentare una scia in sanatoria.

Inoltre non è presente l'ascensore all'interno del condominio ma è raffigurato all'interno dell'elaborato grafico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

Il garage non vi è presente alcun titolo edilizio e risulta completamente abusivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il bene ha destinazione di uso residenziale, a seguito dell'accesso atti presso l'ufficio del Comune di Monteflavio, è stata ritirata la documentazione che ha autorizzato il fabbricato in oggetto.

Il fabbricato ad uso residenziale sorge con una licenza edilizia n. 8 del 23.06.1972 ed è stato dichiarato abitabile con permessi di abitabilità il 13/05/1975.

Come si evince dalla documentazione presentata risultano essere presenti degli abusi relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interi e variazioni prospettiche.

Per la regolarizzazione delle presenti modifiche occorre presentare una scia in sanatoria.

Inoltre non è presente l'ascensore all'interno del condominio ma è raffigurato all'interno dell'elaborato grafico.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. Il garage è ubicato precisamente al Piano Terra, interno 11 e si compone di un unico vano. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e Parco Regionale dei Monti Lucretili. L'edificio è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 8 del 23.06.1972. Successivamente, è stato dichiarato abitabile con certificato rilasciato sempre dal Comune di Monteflavio in data 15.07.1975. In merito al garage non vi è presente alcun titolo edilizio e risulta completamente abusivo.



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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 7, PIANO 1

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non sono pervenuti documenti nè dell'attuale amministratore nè del proprietario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEFLAVIO (RM) - VIA DELLA PINETA N. 78, INTERNO 11, PIANO T

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.
Non sono pervenuti documenti nè dell'attuale amministratore nè del proprietario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1
 L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. L'appartamento è ubicato precisamente al Piano Primo, interno 7 e si compone di ingresso, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno finestrato, camera matrimoniale e camera singola con balcone. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e parco regionale dei monti lucretili.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 55.410,00
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T
 L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. Il garage è ubicato precisamente al Piano Terra, interno 11 e si compone di un unico vano. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e Parco Regionale dei Monti Lucretili.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 159, Sub. 5, Zc. /, Categoria C6, Graffato NO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.454,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1	73,88 mq	750,00 €/mq	€ 55.410,00	100,00%	€ 55.410,00
Bene N° 2 - Garage Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T	12,12 mq	450,00 €/mq	€ 5.454,00	100,00%	€ 5.454,00
Valore di stima:					€ 60.864,00

Valore di stima: € 60.864,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	3000,00	€

Valore finale di stima: € 45.777,60

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

Guidonia Montecelio, li 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carnevali Tommaso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato 1) - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato 2) - Estratto di mappa (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 3) - Sovrapposizione estratto di mappa e google maps (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 4) - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 5) - Certificato di residenza (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 6) - Ispezione ipotecarie (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 7) - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 8) - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato 9) - Visure catastali (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato 10) - Titoli edilizi autorizzativi (Aggiornamento al 11/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1
L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. L'appartamento è ubicato precisamente al Piano Primo, interno 7 e si compone di ingresso, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno finestrato, camera matrimoniale e camera singola con balcone. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e parco regionale dei monti lucretili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2
Destinazione urbanistica: Il bene ha destinazione di uso residenziale, a seguito dell'accesso atti presso l'ufficio del Comune di Monteflavio, è stata ritirata la documentazione che ha autorizzato il fabbricato in oggetto. Il fabbricato ad uso residenziale sorge con una licenza edilizia n. 8 del 23.06.1972 ed è stato dichiarato abitabile con permessi di abitabilità il 13/05/1975. Come si evince dalla documentazione presentata risultano essere presenti degli abusi relativi ad una diversa distribuzione degli spazi interi e variazioni prospettiche. Per la regolarizzazione delle presenti modifiche occorre presentare una scia in sanatoria. Inoltre non è presente l'ascensore all'interno del condominio ma è raffigurato all'interno dell'elaborato grafico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T
L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. Il garage è ubicato precisamente al Piano Terra, interno 11 e si compone di un unico vano. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e Parco Regionale dei Monti Lucretili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 159, Sub. 5, Zc. /, Categoria C6, Graffato NO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il garage non vi è presente alcun titolo edilizio e risulta completamente abusivo.

Prezzo base d'asta: € 45.777,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.777,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 7, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 157, Sub. 7, Categoria A2	Superficie	73,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile risulta in discrete condizioni anche se necessita di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. L'appartamento è ubicato precisamente al Piano Primo, interno 7 e si compone di ingresso, cucina abitabile con balcone, disimpegno, bagno finestrato, camera matrimoniale e camera singola con balcone. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e parco regionale dei monti lucretili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monteflavio (RM) - Via della Pineta n. 78, interno 11, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 159, Sub. 5, Zc. /, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	12,12 mq
Stato conservativo:	Lo stato dell'immobile risulta in discrete condizioni anche se necessita di manutenzione straordinaria con la revisione della serranda.		
Descrizione:	L'immobile è parte di un edificio isolato, che ha accesso da Via della Pineta civico 78 sia carrabile che pedonale. Il garage è ubicato precisamente al Piano Terra, interno 11 e si compone di un unico vano. Il fabbricato è sito nelle vicinanze della piazza centrale del paese, fermata del bus e Parco Regionale dei Monti Lucretili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		