

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Refrigeri Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.145,75	20



All'udienza del 03/11/2022, il sottoscritto Geom. Refrigeri Fabrizio, con studio in L.Go Piero Bargellini, 53 - 00142 - Roma (RM), email geom.refrigeri@gmail.com, PEC fabrizio.refrigeri@geopec.it, Tel. 3454403343, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.0349N - 12.2426 E)

Abitazione in edificio plurifamiliare, composto a piano seminterrato da n. 2 camere, ripostiglio, bagno e antibagno, cabina armadio, lavanderia, sala hobby e portici esterni; piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e portico; piano primo composto da una camera e un bagno con balcone; piano secondo / sottotetto composto da uno studio. L'accesso al lotto avviene per mezzo di due ingressi, uno pedonale che conduce all'ingresso del piano terra su una corte/giardino esclusivo della superficie di mq. 90,00 e, il secondo, carrabile che accede alla corte giardino posta a quota del piano seminterrato. Su quest'ultima area della superficie di mq. 310,00, è presente una piscina con il relativo locale macchine.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

E' stato eseguito un sopralluogo in data 06/02/2023 (Cfr. All. n. 11 - Verbale di sopralluogo) presso il compendio immobiliare pignorato sito nel Comune di Formello, Via della Villa n. 125/B, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Giampaolo Gatti. Nel corso dello stesso è stato possibile, vista la presenza del figlio del debitore esecutato, accedere all'interno del compendio immobiliare e il sottoscritto ha proceduto alla visione dello stato di fatto, eseguendo rilievo metrico e servizio fotografico dello stato dei luoghi. (Cfr. Allegato 1 - servizio fotografico).

Inoltre, al fine di una corretta e puntuale ubicazione dell'unità immobiliare, si riportano le foto aeree prelevate da Google Maps nonché la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofotografia. (Cfr. Allegato 2 - Ubicazione dell'unità immobiliare).

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Proprietà 1/2)

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

- (Proprietà 1/2)

L'esecutato

risulta

aver acquistato il compendio pignorato in regime di comunione legale dei beni con la signora

Quanto sopra come risulta dall'Atto di Compravendita a rogito Notaio Tullio Cimmino in Roma del 07.10.2003, Rep. 51725, Raccolta n. 14053. (Cfr. All. n. 7).

Con atto in data _____ a rogito del Notaio Marco Papi in Roma, i coniugi _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni. (Cfr. All. n. 14 - certificati anagrafici).

Come riportato nell'Atto di Pignoramento immobiliare ex art. 555 CPC, il diritto pignorato risulta:

"che venga eseguito, ai sensi e per gli effetti dell'art.555 c.p.c., il pignoramento immobiliare in danno del sig. _____ residente in Via della Villa n.125/B, 00060 Formello (RM), Cod. _____

Fisc.: _____ della quota pari a ½ (un mezzo) pro indiviso dell'intero diritto di proprietà (...)"

CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a nord con la particella n. 817 sub. 507;
- a sud con la particella n. 818 sub. 503;
- ad est con la particella n. 89;
- ad ovest con la particella n. 819.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,48 mq	98,43 mq	1,00	98,43 mq	2,70 m	Seminterrato
Portico	25,19 mq	25,19 mq	0,30	7,56 mq	2,60 m	Seminterrato
Abitazione	52,53 mq	67,43 mq	1,00	67,43 mq	2,70 m	Terra
Portico	21,71 mq	21,71 mq	0,30	6,51 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	27,09 mq	31,08 mq	1,00	31,08 mq	2,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,98 mq	2,98 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	11,25 mq	15,36 mq	0,33	5,07 mq	1,50 m	Secondo / Sottotetto
Giardino	400,00 mq	400,00 mq	0,18	72,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				288,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				288,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

- 1) La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza inferiore a m. 1,50 non entra nel computo
- 2) Le scale sono computate in misura della loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati
- 3) La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Le murature in comune con altre proprietà vengono calcolate fino alla mezzeria.
- 4) La superficie è arrotondata al mq per eccesso o per difetto D.P.R.138/98
- 5) Per i giardini e le aree scoperte di uso esclusivo, la superficie si misura fino al confine della proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/07/1979 al 18/01/1993		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 148 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 8380 Reddito dominicale € 36,79 Reddito agrario € 15,15
Dal 18/01/1993 al 15/07/1993		Catasto Terreni Fg. 16, Part. 148 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 8380

	<p>Reddito dominicale € 36,79 Reddito agrario € 15,15</p>
Dal 15/07/1993 al 31/07/2001	<p>Catasto Terreni Fig. 16, Part. 148 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 8380 Reddito dominicale € 36,79 Reddito agrario € 15,15</p>
Dal 31/07/2001 al 26/09/2002	<p>Catasto Terreni Fig. 16, Part. 148 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 8380 Reddito dominicale € 36,79 Reddito agrario € 15,15</p>
Dal 26/09/2002 al 11/10/2002	<p>Catasto Terreni Fig. 16, Part. 818 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 8,78 Reddito agrario € 3,62</p>
Dal 11/10/2002 al 29/07/2003	<p>Catasto Fabbricati Sez. , Fig. 16, Part. 818, Sub. 4 Categoria F3 Superficie catastale , mq Piano S1</p>
Dal 29/07/2003 al 07/10/2003	<p>Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 818, Sub. 501 Categoria F3 Piano S1-T-1 Graffato 502</p>
Dal 07/10/2003 al 19/04/2005	<p>Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 818, Sub. 501 Categoria F3 Superficie catastale , mq Piano S1-T-1 Graffato 502</p>
Dal 19/04/2005 al 19/10/2005	<p>Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 818, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 Superficie catastale , mq Rendita € 1.611,35 Piano S1-T-1 Graffato 502</p>
Dal 19/10/2005 al 07/11/2022	<p>Catasto Fabbricati Fig. 16, Part. 818, Sub. 506 Categoria A7 Cl.4, Cons. 10 Superficie catastale 214 mq Rendita € 2.014,18 Piano T-1-2-S1 Graffato 507</p>

A maggior comprensione di quanto sopra elencato, al fine di un'esatta e concreta cronistoria catastale, si rimanda all'Allegato n. 10 - Documentazione catastale: visure, planimetria, estratto di mappa ed elaborati

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	818	506		A7	4	10	214 mq	2014,18 €	T-1-2-S1	507

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad una attenta analisi dei documenti e dopo un'accurata verifica eseguita in occasione del sopralluogo effettuato in data 06.02.2023, si sono riscontrate diverse difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi del compendio.

Come si evince dall'elaborato grafico (Cft. All. n. 3) tra il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale, si evincono le seguenti difformità:

- Piano Seminterrato: Ampliamento della superficie della sala hobby; ampliamento del portico esterno; realizzazione di un piccolo locale tecnico; scala esterna di collegamento con il piano terra non realizzata.
- Piano Terra: scala interna di collegamento tra il piano terra e piano primo realizzata in modo differente, anziché a chiocciola a rampa; terrazzo esterno ampliato e trasformato in portico.
- Piano Primo: scala di collegamento tra il piano primo e secondo realizzata in maniera differente.
- La piscina esterna non risulta accatastata.

Per le difformità rilevate si rimanda al successivo paragrafo "Regolarità edilizia".

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare.

PATTI

Dalle ricerche e indagini eseguite, l'immobile pignorato non risulta essere "inserito" in un condominio né risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare in esame è in "buono" stato di conservazione e manutenzione. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;
- 7) accessi e scale;
- 8) facciate e coperture.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare non risulta inserito in un condominio istituito ma risulta all'interno di un edificio plurifamiliare. In tal senso, per le parti comuni, si fa riferimento all'art. 1117 del Codice Civile: Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate.

Doveroso precisare che, per raggiungere il compendio immobiliare pignorato e gli accessi, sia pedonale che carrabile, è necessario attraversare un ingresso carrabile posto sulla particella n. 819 (di altra proprietà e non oggetto della presente procedura). In tal senso, si specifica che la particella n. 819 suddetta è stata vincolata con Atto d'Obbligo del 30.11.1993 (Cfr. All. n. 8) allegato alla C.E. n. 70/93 (Cfr. All. n. 12.1) come segue:

- "a) a vincolare il lotto di terreno di mq. 12.900 descritto in premessa, al servizio della progettata costruzione, così come previsto dalle norme tecniche e prescrizioni del PRG del Comune di Formello, come indicato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".
 - b) a vincolare alla specifica destinazione indicata in progetto (ed eventuali varianti) i locali, le stanze, i balconi, le tettoie, le cantine, i volumi tecnici e quant'altro previsto nello stesso progetto approvato.
 - c) a vincolare alla specifica destinazione indicata in progetto (ed eventuali varianti) gli spazi destinati a parcheggio di mq. 68,99;
 - d) a vincolare gli stessi come pertinenza delle unità immobiliari e a non modificare la destinazione d'uso per anni 30;
- (...)"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche eseguite sia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e sia presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Formello, l'unità immobiliare non è gravata da servitù, censo, livello e/o usi civici, nè è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Per completezza, si evidenzia che per l'intero fabbricato di cui il compendio pignorato fa parte, sono stati sottoscritti due atti d'obbligo:

- Atto d'obbligo a rogito Notaio Riccardo de Corato del 30.11.1993 in Roma, Rep. 50365, Raccolta n. 9718 (Cfr. All. n. 8);

- Atto d'obbligo a rogito Notaio Riccardo de Corato del 23.06.2003 in Roma, Rep. 75301, Raccolta n. 18273 (Cfr. All. n. 9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da Via della Villa n. 125/B si accede all'interno della particella n. 819 (non oggetto della presente procedura) dalla quale è possibile giungere sia al cancello pedonale che accede al giardino / corte esclusiva del piano terra e sia al cancello carrabile che consente l'ingresso al giardino / corte esclusiva del piano seminterrato.

Il giardino esclusivo si divide in due porzioni: quello posto a quota piano terra si presenta in parte pavimentato, con aiuole e piccole zone verdi; l'area a quota piano seminterrato è caratterizzato dalla piscina pertinenziale, nonché zone pavimentate e zone a verde.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli con rampe di scale interne di collegamento:

- il piano seminterrato è composto da n. 2 camere, ripostiglio, bagno e antibagno, cabina armadio, lavanderia, sala hobby e portici esterni;
- il piano terra è composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e portico;
- il piano primo è composto da una camera e un bagno con balcone;
- il piano secondo / sottotetto è composto da uno studio.

STRUTTURE E FINITURE: Fabbricato realizzato con struttura portante in pilastri e travi di cemento armato, fondazioni con travi rovescie continue, solai eseguiti con struttura mista in cemento armato e laterizi, scale e aggetti con soletta di cemento armato. Le tamponature sono di tipo a mattoni forati, posti a cassetta con interposto pannello isolante. Tramezzature interne in mattoni forati. Infissi esterni così composti: finestre in legno con vetro termico, grate e persiane in ferro. Portone d'ingresso blindato con rivestimento in legno. Porte interne in legno tamburato. Pavimenti interni, zoccolino, rivestimento della scala, in gres ceramico. Rivestimenti bagni in ceramica commerciale. Sanitari e rubinetteria bagni di tipo commerciale. Tinteggiatura soffitti in pittura traspirante. Tinteggiatura pareti in tinta lavabile in vari colori e tinteggiatura a stucco.

RIVESTIMENTI ESTERNI: Pavimentazione esterna in gres ceramico, formati e colori vari, copertine e soglie in travertino, ringhiere e cancelli in ferro. Copertura in tegole di laterizio tipo portoghese con comignolo in laterizio, grondaie e discendenti in alluminio. Pareti esterne rifinite con tinta per esterni, riquadrature finestre con bassofondo di intonaco.

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI: Impianto elettrico, di tipo sfilabile con quadro elettrico differenziale magnetotermico.

Punti luce e punti presa in quantità e disposizione corrispondente agli standard, con frutti e placche di tipo commerciale. Impianto citofonico, antenna tv, telefono. Illuminazione giardino con lampioni a parete ed isolati. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia esterna per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e riscaldamento ambiente. Corpi radianti in alluminio smaltato bianco. Alcuni ambienti sono dotati di impianti di climatizzazione di tipo a fain coil.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo è stato accertato e dichiarato quanto segue:

"il Sig. figlio dell'esecutato dichiara che il compendio immobiliare si trova nel possesso di

Il tutto come da verbale di sopralluogo allegato (Cft. All. n. 11).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1993 al 22/11/1994		Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo de Corato	15/07/1993	48477	9504
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 22/11/1994 al 31/07/2001		Atto di Vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Riccardo de Corato	22/11/1994			54123	10409
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/07/2001 al 07/10/2003				Atto di Vendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo de Corato	31/07/2001	70970	16355
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/10/2003		Atto di Compravendita	



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Tullio Cimmino	07/10/2003	51725	14053
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	14/10/2003	46256	30696
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	21/10/2003		

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.

Per quanto sopra, si riportano i seguenti allegati:

- All. n. 4 - Atto di Vendita del 15.07.1993;
- All. n. 5 - Atto di Vendita del 22.11.1994;
- All. n. 6 - Atto di Vendita del 31.07.2001;
- All. n. 7 - Atto di Compravendita del 07.10.2003.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Roma 2 il 13/12/2005
Reg. gen. 82144 - Reg. part. 24338
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 150.000,00
Rogante:
Data: 06/12/2005

N° repertorio: 38203

N° raccolta: 8417

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2009

Reg. gen. 14049 - Reg. part. 4100

Quota: 1/1

Importo: € 26.262,88

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 52.525,76

Rogante:

Data: 17/02/2009

N° repertorio: 102912

N° raccolta: 97

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 505 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA DELLA VILLA N. civico - Immobile n. 2 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 506 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA DELLA VILLA N. civico -

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Roma 2 il 02/09/2010

Reg. gen. 52974 - Reg. part. 12543

Quota: 1/1

Importo: € 108.330,64

A favore di

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 216.661,28

Rogante:

Data: 20/08/2010

N° repertorio: 119663

N° raccolta: 97

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 505 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA DELLA VILLA N. civico - Immobile n. 2 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 506 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza - Indirizzo VIA DELLA VILLA N. civico -

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 20/06/2022

Reg. gen. 34935 - Reg. part. 25019

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione

urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 506 Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno
507 Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 10,0 vani Indirizzo VIA DELLA VILLA N. civico
125/B

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Roma 2 il 17/08/2017

Reg. gen. 40421 - Reg. part. 5325

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 506 Natura EU - ENTE URBANO

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Roma 2 il 27/09/2017

Reg. gen. 44072 - Reg. part. 5946

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune D707 - FORMELLO (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 16 Particella 818 Subalterno 506 Natura EU - ENTE URBANO

Si allegano le visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 27/02/2023. (Cfr. All. n. 13).

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare, ad uso abitativo, è soggetto alle seguenti normative urbanistiche:

- Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'area risulta così inquadrata:
- Tavola A20-365 - nel Paesaggio Naturale Agrario;
- Tavola B20-365 - zona esclusa da vincoli.

Secondo la il Piano Regolatore Generale del Comune Formello, l'area ricade in:

- Zona H2 - Verde Privato.

Secondo la Variante generale di adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune Formello, l'area ricade in:

- Zona E1 - Area agricola semi-estensiva.

Secondo il Piano di Assetto del Parco di Veio, l'area risulta all'esterno del perimetro del Parco.

Le cartografie relative alla normativa suddetta sono riportate nell'Allegato n. 14 - Normativa urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il sottoscritto ha eseguito un accesso agli atti amministrativa presso il Comune di Formello - Settore Urbanistica (richiesta prot. 38462 del 15.11.2022). Dalla documentazione tecnica reperita è emerso che il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli (Cfr. All. n. 12.1 - 12.2 - 12.3 - 12.4 - 12.5 - 12.6 - 12.7):

- All. n. 12.1 - Concessione Edilizia n. 70/93 del 09.03.1994;
- All. n. 12.2 - Concessione Edilizia n. 27/95 del 24.11.1995 prot. 15761;
- All. n. 12.3 - Concessione Edilizia n. 99/00 del 06.12.2000 prot. 13629;
- All. n. 12.4 - Concessione Edilizia n. 01/01 del 25.05.2001 prot. 6310;
- All. n. 12.5 - Permesso di Costruire n. 29/03 del 10.07.2003 prot. 8565;
- All. n. 12.6 - Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 329/04 del 07/12/2004;
- All. n. 12.7 - Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 13530 del 16.08.2007 (pratica n. 80/07), ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, per la realizzazione di una piscina interrata con struttura autoportante ed un locale tecnico.

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.

Dal confronto tra lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo e la documentazione tecnico urbanistica reperita presso il Comune di Formello, emergono le seguenti difformità rispetto alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 329/04 del 07/12/2004 non ancora perfezionata con il rilascio del titolo definitivo da parte del Comune di Formello:

- Piano Seminterrato: Ampliamento della superficie della sala hobby; ampliamento del portico esterno; realizzazione di un piccolo locale tecnico; scala esterna di collegamento con il piano terra non realizzata.
- Piano Terra: scala interna di collegamento tra il piano terra e piano primo realizzata in modo differente, anziché a chiocciola a rampa; terrazzo esterno ampliato e trasformato in portico.
- Piano Primo: scala di collegamento tra il piano primo e secondo realizzata in maniera differente.

Per quanto riguarda il locale tecnico e la piscina ubicati nel giardino di pertinenza (entrambi realizzati abusivamente senza titolo edilizio), per questi risulta presentata la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01). Il titolo definitivo non risulta rilasciato dal Comune di Formello.

Quanto sopra come meglio graficizzato nell'allegato elaborato tecnico (Cft. All. n. 3).

Per le opere suddette, eseguite in assenza di titolo e non ricomprese nelle richieste di sanatorie n. 329/04 del 07/12/2004 e prot. 13530 del 16.08.2007, si rimanda alle disposizioni circa la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria - posta ai sensi del comma 2 dell'Art. 34 DPR 380/2001: "deve essere valutata dall'amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione: fase esecutiva, nella quale le parti possono dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità del provvedimento di demolizione. L'art. 34 cit., infatti, ha valore eccezionale e derogatorio, non competendo

all'amministrazione procedente di dover valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se essa possa essere applicata, piuttosto incombendo sul privato interessato la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme".

Ritenendo, quindi, con le riserve legate alla valutazione dell'amministrazione competente, che per il caso di specie è possibile ricorrere alla sanzione pecuniaria - cd. "fiscalizzazione" delle parti abusive - applicabile in alternativa alla ingiunzione di demolizione o ripristino, si rimanda l'iter procedurale e i relativi costi ad una più approfondita e puntuale progettazione e pratica urbanistica che, in questa, può essere soltanto stimata ritenendo che la demolizione e/o ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai progetti presentati non possa essere attuata per un duplice aspetto:

- da un punto di vista strutturale si andrebbe a pregiudicare l'intelaiatura in c.a. della parte legittimata;
- da un punto di vista economico il ripristino sarebbe molto più oneroso rispetto a quanto previsto dalla richiamata applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione.

Per quanto sopra, la stima dei costi (presunta) per la regolarizzazione degli abusi commessi e non ricompresi nelle richieste di sanatorie n. 329/04 del 07/12/2004 e prot. 13530 del 16.08.2007, ammontano a €. 22.300,00.

Il suddetto importo sarà decurtato dal valore di stima come spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del compendio immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dalle ricerche eseguite e dalle informazioni assunte in corso di sopralluogo non risulterebbero esserci vincoli od oneri condominiali, stabiliti da apposito regolamento. Il Sig. _____ presente durante le operazioni peritali esponeva senza però mostrare alcun documento che per l'area esterna (particella n. 819 non oggetto della procedura) venivano versati degli importi finalizzati alla manutenzione ed utilizzo dell'area suddetta.

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 Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2
Abitazione in edificio plurifamiliare, composto a piano seminterrato da n. 2 camere, ripostiglio, bagno e

antibagno, cabina armadio, lavanderia, sala hobby e portici esterni; piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e portico; piano primo composto da una camera e un bagno con balcone; piano secondo / sottotetto composto da uno studio. L'accesso al lotto avviene per mezzo di due ingressi, uno pedonale che conduce all'ingresso del piano terra su una corte/giardino esclusivo della superficie di mq. 90,00 e, il secondo, carrabile che accede alla corte giardino posta a quota del piano seminterrato. Su quest'ultima area della superficie di mq. 310,00, è presente una piscina con il relativo locale macchine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 818, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 252.717,50

Il sottoscritto ha eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico è stata condotta 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, si è ritenuto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati dell'Agenzia del Territorio, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco degli immobili oggetto della presente, hanno determinato la scelta di attribuire un valore di mercato facendo riferimento ai dati forniti dalla banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate. In tal senso, quest'ultimo costituisce una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblicità amministrativa e, più in generale, per il singolo cittadino. Per quanto sopra, il procedimento estimativo utilizzato è il metodo comparativo diretto, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed i beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, confrontato poi con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

Banca dati delle quotazioni immobiliari: Risultato interrogazione:

Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: ROMA Comune: Formello;

Codice zona: D1 Microzona : 0;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Stato conservativo : Normale

Valore di Mercato (€/mq) Min. 1.600 Max. 2.350 Superficie (L/N): L

Valori Locazione (€/mq x mese): Min. 6 Max. 8,5 Superficie (L/N): L

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo conto delle tabelle su riportate ed in considerazione dell'ubicazione e della consistenza del compendio pignorato, rispetto alla sua tipologia ed alla particolare fase di stagnazione del mercato immobiliare al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è tenuto conto dei seguenti parametri: ubicazione; stato di manutenzione, zona, visuale, principali reti viarie; finiture interne ed esterne, materiali di costruzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2	288,82 mq	1.750,00 €/mq	€ 505.435,00	50,00%	€ 252.717,50

Valore di stima: € 252.717,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	22300,00	€
abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti ecc...	10,00	%

Valore finale di stima: € 205.145,75

Per completezza, si evidenzia che il valore complessivo dell'immobile (quota 1/1) ammonta ad €. 432.591,50.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In data 06.03.2023 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inviare la perizia alle parti a mail e p.e.c. (cfr. allegato n. 16) assegnando il termine del 03.04.2023 per la trasmissione delle eventuali osservazioni e/o note critiche. Per quanto sopra, alla data di redazione della presente, non sono pervenute alcune note critiche e/o osservazioni dalle parti, ad eccezione di alcune precisazioni concordate con il Custode nominato.

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.

Roma, li 05/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Refrigreri Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Servizio Fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ubicazione del compendio



- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di Vendita del 15.07.1993
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di Vendita del 22.11.1994
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di Vendita del 31.07.2001
- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di Compravendita del 07.10.2003
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto d'obbligo del 23.11.1993 e succ. Atto d'obbligo del 30.11.1993
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto d'obbligo del 23.06.2003
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 06.02.2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - 1. Conc. Edilizia n. 70-93
- ✓ N° 12 Altri allegati - 2. Conc. Edilizia n. 27-95
- ✓ N° 12 Altri allegati - 3. Conc. Edilizia n. 99-00
- ✓ N° 12 Altri allegati - 4. Conc. Edilizia n. 1-01
- ✓ N° 12 Altri allegati - 5. Permesso di Costruire n. 29-03
- ✓ N° 12 Altri allegati - 6. Istanza di sanatoria Pratica 329-04
- ✓ N° 12 Altri allegati - 7. Richiesta Permesso di Costr. Art. 36 DPR 380-2001
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 14 Altri allegati - Normativa urbanistica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 16 Altri allegati - Trasmissione della CTU a mezzo PEC per osservazioni



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2

Abitazione in edificio plurifamiliare, composto a piano seminterrato da n. 2 camere, ripostiglio, bagno e antibagno, cabina armadio, lavanderia, sala hobby e portici esterni; piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e portico; piano primo composto da una camera e un bagno con balcone; piano secondo / sottotetto composto da uno studio. L'accesso al lotto avviene per mezzo di due ingressi, uno pedonale che conduce all'ingresso del piano terra su una corte/giardino esclusivo della superficie di mq. 90,00 e, il secondo, carrabile che accede alla corte giardino posta a quota del piano seminterrato. Su quest'ultima area della superficie di mq. 310,00, è presente una piscina con il relativo locale macchine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 818, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il compendio immobiliare, ad uso abitativo, è soggetto alle seguenti normative urbanistiche: - Secondo il P.T.P.R. della Regione Lazio (Piano Territoriale Paesistico Regionale) l'area risulta così inquadrata: - Tavola A20-365 - nel Paesaggio Naturale Agrario; - Tavola B20-365 - zona esclusa da vincoli. Secondo la il Piano Regolatore Generale del Comune Formello, l'area ricade in: - Zona H2 - Verde Privato. Secondo la Variante generale di adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune Formello, l'area ricade in: - Zona E1 - Area agricola semi-estensiva. Secondo il Piano di Assetto del Parco di Veio, l'area risulta all'esterno del perimetro del Parco. Le cartografie relative alla normativa suddetta sono riportate nell'Allegato n. 14 - Normativa urbanistica.

Prezzo base d'asta: € 205.145,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.145,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via della Villa n. 125/B, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 818, Sub. 506, Categoria A7, Graffato 507	Superficie	288,82 mq
Stato conservativo:	Il compendio immobiliare in esame è in "buono" stato di conservazione e manutenzione. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti; 2) pareti e soffitti; 3) infissi; 4) impianto elettrico; 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari; 6) impianto di riscaldamento; 7) accessi e scale; 8) facciate e coperture.		
Descrizione:	Abitazione in edificio plurifamiliare, composto a piano seminterrato da n. 2 camere, ripostiglio, bagno e antibagno, cabina armadio, lavanderia, sala hobby e portici esterni; piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, bagno e portico; piano primo composto da una camera e un bagno con balcone; piano secondo / sottotetto composto da uno studio. L'accesso al lotto avviene per mezzo di due ingressi, uno pedonale che conduce all'ingresso del piano terra su una corte/giardino esclusivo della superficie di mq. 90,00 e, il secondo, carrabile che accede alla corte giardino posta a quota del piano seminterrato. Su quest'ultima area della superficie di mq. 310,00, è presente una piscina con il relativo locale macchine.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo è stato accertato e dichiarato quanto segue: "Il Sig. sua dell'esecutato dichiara che il compendio immobiliare si trova nel possesso di sua mooglie sua on i propri figli sua Il tutto come da verbale di sopralluogo allegato (Cft. All. n. 11).		

