TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA COCCOLI

Custode Giudiziario: Avvocato Alessia Tartaro
Esperto Stimatore: Architetto Antonello Amicone

PROCEDURA EI RGE 145/2022

[redacted]

LOTTO UNICO
COMUNE DI FORMELLO (RM)

Abitazione di Tipo Popolare (Cat. A/4) accessibile da Via Roma (S.P. 12/a) al numero civico 21
Porzione di Area Urbana (F1) adiacente al civico n. 24 di Via Regina Margherita

RELAZIONE DI STIMA
BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello,
nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

SOMMARIO GENERALE

Incarico 3
Cespiti oggetto della relazione 3
Dati Comune - Individuazione area e particelle - Dati Catastali - Porzioni estratto di mappa Sovrapposizione immagini e campiture.
Descrizione Generale Cespiti 5
Caratteristiche immobili - Sopralluoghi
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 7
Atto di provenienza - Certificato di Contestuale di Residenza e di Stato Civile
Estratto per riassunto di matrimonio
Confini – LOTTO UNICO 8
Consistenza Cespiti 8
Calcolo delle Superfici
Dati Catastali Terreni - NCT 8
Intestati e precedenti dati identificativi
Cronistoria Dati Catastali Fabbricati - NCEU 9
Individuazione cespiti oggetto della procedura E.I. 10
Porzione Estratto di mappa - Elaborato Planimetrico - Planimetrie Catastali e Planimetrie dello stato dei luoghi - Sono presenti difformità "REGOLARRIZABILI"
Parti Comuni 12
Bene Comune non Censibile
Provenienze Ventennali 12
Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni dal 2004
Formalità pregiudizievoli gravanti 15
Ipoteca e pignoramento immobiliare
Formalità pregiudizievoli 16
Non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni
Oneri di cancellazione 16
Stato conservativo 16
Condizioni di manutenzione e d'uso
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Non sono presenti vincoli e "pesi"
Oneri Condominiali 17
Gli immobili non sono ricompresi in condominio
Stato di Occupazione 17
Immobili non occupati e non arredati
Caratteristiche costruttive della struttura 17
Normativa urbanistica 17
Zona B - Sottozona B1 - Completamento edilizio
Regolarità Edilizia 18
Immobili non conformi alle autorizzazioni rilasciate - SANABILI
Parametri di stima considerati 20
Composizione e determinazione Valore LOTTO UNICO 21

LOTTO UNICO
Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà
Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA
Per la quota parte indistinta ed indivisa pari ad 1/2 del diritto di proprietà

(Ottantaduemila/00) **82.000,00 €**

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Antonello Amicone, con Studio Professionale in Tivoli (RM), Via Antonio del Re, 16, iscritto presso l'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 20327 con PEC a.amicone@pec.archrm.it; veniva nominato Esperto Stimatore nel procedimento di cui in epigrafe, in data 02/11/2022 dall'Ill.mo Giudice Francesca COCCOLI, comunicato a mezzo *email pec in* data 03/11/2022. Lo scrivente ha accettato il suddetto incarico, prestando giuramento telematico di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 04/11/2022.

All. 1_*Verbale di nomina e Giuramento Telematico Esperto Stimatore*

CESPITI OGGETTO DELLA RELAZIONE

I beni oggetto della presente relazione riguardano un appartamento posto all'ultimo piano di un fabbricato di maggior consistenza ed una porzione di area esterna, adibita impropriamente a posto auto. Il tutto situato nel Comune Amministrativo e Censuario di FORMELLO (Rm), con accesso da Via Roma n° 21 (*l'abitazione*) e da Via Regina Margherita (*la porzione di area esterna*).

DATI COMUNE

Denominazione: *Formello* – Provincia: *RM* - Codice catastale: *D707* - Codice Istat: *058038* - Ripartizione geografica Istat: *Centro* - Grado urbanizzazione*: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione* - Tribunale di competenza: *Tribunale di TIVOLI* - Regione agraria: *COLLINE DEI SABATINI*

RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: *Roma* – Tipologia: *Città metropolitana* - Popolazione residente: *13048 (2019)*

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: *Collina interna* – Altitudine centro: 225 *slm*

ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: D - Gradi giorno: *1693* - Periodo di accensione: *1° novembre - 15 aprile* - Numero ore: *12 ore giornaliere* – Zona Sismica: 3A - Rischio: *Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti*

COORDINATE GEOGRAFICHE

Coordinate: - Latitudine: *42.07690175* - Longitudine: *12.39919595*

POSIZIONE E LOCALIZZAZIONE

QR code

INDIVIDUAZIONE AREA - IMMAGINI SATELLITARI

Tessuto Urbano

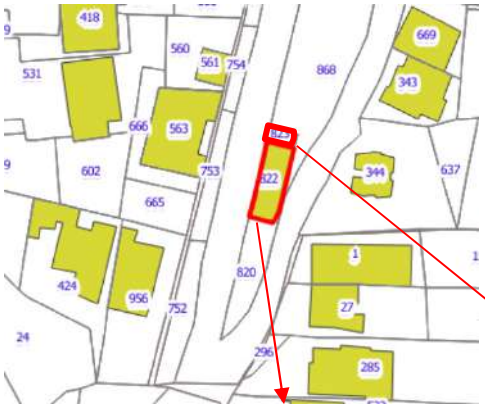
Posizione

Fabbricato

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

INDIVIDUAZIONE PARTICELLE

Cespiti oggetto della presente Relazione



Particella in cui ricade l'abitazione

DATI CATASTALI ESTRAPOLATI DAL PORTALE "SISTER" DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO"

Dalle ricerche effettuate presso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio "Catasto" è emerso che i cespiti, oggetto del Pignoramento immobiliare, risultano intestati allo stesso soggetto fisico ("*esecutato"*) per il diritto di proprietà e per quote diverse; attualmente distinti presso NCEU del Comune di FORMELLO (Rm) con i seguenti dati identificativi:

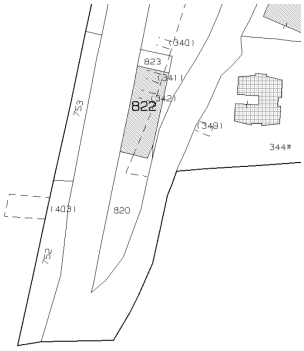
IDENTIFICATIVI "CATASTALI" DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	FORMELLO(RM) VIA ROMA n. 21 Interno 2 Piano 1	11	822	3	Cat.A/4	03	3,5 vani	Euro: 334,41		
○	F	Proprieta' per 1/2	FORMELLO(RM) VIALE REGINA MARGHERITA Piano T	11	823		Cat.F/1		17 m²	Euro:		

Identificativi "Catastali"

PORZIONI ESTRATTO DI MAPPA CON IMMAGINI E CAMPITURE



Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

DATI CATASTALI DEI CESPITI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Si riportano di seguito, i dati degli immobili, per come rappresentati all'interno delle Sezioni B e C della nota di trascrizione (*Presentazione n. **6** del **19/05/2022** Reg. Part. **19871** e Reg. Gen. **27698***); originata dall'atto di Pignoramento immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva:

SEZIONE B - IMMOBILI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	D707 - FORMELLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	*Foglio* 11	*Particella* 822	*Subalterno*	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		*Consistenza* 3,5 vani		
Indirizzo	VIA ROMA			*N. civico*	21
Interno	2	*Piano* 1			

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	D707 - FORMELLO (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	*Foglio* 11	*Particella* 823	*Subalterno*	-
Natura	F1 - AREA URBANA		*Consistenza* 17 metri quadri		

SEZIONE C - SOGGETTI

- *Relativamente all'unità negoziale n.* 1 — *Per il diritto di* PROPRIETA' — *Per la quota di* 1/1 — *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI
- *Relativamente all'unità negoziale n.* 2 — *Per il diritto di* PROPRIETA' — *Per la quota di* 1/2 — *In regime di* SEPARAZIONE DI BENI

All. 11_*Titoli e Note delle Formalità Pregiudizievoli Gravanti e Relazione Notarile*

DESCRIZIONE GENERALE CESPITI

COMUNE DI FORMELLO (RM)

CON ACCESSI DA VIA ROMA N° 21 E VIA REGINA MARGHERITA (Catastalmente Viale)

N° 2 UNITA' IMMOBILIARI RIGUARDANTI UN ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)
ED UNA PORZIONE DELL'AREA ESTERNA (INDISTINTA ED INDIVISA)

L'intero corpo di fabbrica, al cui interno ricade tra gli altri, l'appartamento oggetto della presente relazione si sviluppa su tre livelli tra loro sovrapposti (*i Piani Terra, Primo e Seminterrato*) che presentano nel loro insieme: una conformazione planimetrica regolare, elementi aggettanti (balconi) ed una copertura a falde inclinate. I cespiti oggetto della presente relazione riguardano l'intero diritto di proprietà dell'appartamento posto al piano primo e la quota parte pari ad ½ dell'area esterna posta al piano seminterrato, adiacente allo stesso manufatto. Il tutto è situato in prossimità del centro storico della cittadina di Formello, con accessi posti rispettivamente su Via Roma al civico 21 (abitazione) e su Via Regina Margherita, catastalmente Viale (area esterna). Il territorio Comunale si sviluppa a nord ovest rispetto a Roma ed a sud-ovest dei Monti Sabatini, all'interno del Parco regionale di Veio, che ne ricopre il territorio per il 71% della sua estensione, pari a circa 31 km². Per posizione ed estensione territoriale, lo stesso, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale.

IL CORPO DI FABBRICA

La prima porzione della costruzione è avvenuta in data antecedente il 1960 e successivamente con il Progetto Prot. 477 del 01.05.1960 approvato in data 16.04.1960 è stata realizzata la sopraelevazione del fabbricato che ha riguardato l'edificazione dell'unità in oggetto; mentre con Concessione Edilizia n. 102.97 veniva autorizzata la copertura a tetto del fabbricato esistente. Il tutto insiste sulla p.lla 822 di circa 86,00 mq.
La struttura portante è stata realizzata in muratura, la planimetria è di forma rettangolare (con lunghezza pari a circa 13,00 m e larghezza pari a circa 5,50 m) mentre quella del vano scala presenta una forma trapezoidale.
I vani murari che consentono l'illuminazione e l'areazione degli ambienti sono disposti lungo i due lati lunghi. Sono presenti balconi sul distacco con Via Regina Margherita. I confini del corpo di fabbrica e delle aree esterne ad esso collegate, sono costituiti dalle due strade poste in aderenza (Via Roma e Via R. Margherita) e dalla particella 868, che iscrivono il tutto in un perimetro di forma pressoché triangolare. All. 17_*Rilievo Fotografico*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Prospetti fabbricato di maggior consistenza *Area esterna (p.lla 823)*

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, si sviluppa interamente al Piano Primo della porzione di fabbricato accessibile da Via Roma. L'unità immobiliare è contraddistinta dall'interno n° 2 ed è raggiungibile dall'area antistante il portone d'ingresso (*di altra proprietà*) che conduce al vano scala (BCNC) che termina con il pianerottolo antistante l'abitazione. La planimetria interna, di forma rettangolare, appare suddivisa da setti murari e da tramezzature che né articolano e né suddividono lo spazio in diversi ambienti tra loro direttamente comunicanti, quali:

L'ingresso, l'angolo cottura, il soggiorno provvisto di balcone alla stessa quota, il disimpegno, il ripostiglio, la camera ed il bagno (l'altezza media degli ambienti è di circa 2,90 mq).

Le varie stanze dell'immobile si presentano rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura sono apparse parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti esternamente di tapparelle oscuranti in legno (*da sostituire*).

Angolo Cottura *Camera* *Bagno*

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- *L'impianto elettrico (non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalla normativa vigente).*
- *L'impianto di riscaldamento (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento), si rileva la presenza di una centralina interna e della caldaia posta sul balcone.*
- *L'impianto idrico (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento).*
- *L'impianto fognario (non è stato reperito il Certificato di allaccio in fogna).*
- *L'impianto del gas (è presente la manopola di apertura).*
- *L'impianto citofonico (realizzato in maniera parziale).*

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le utenze sono apparse staccate.

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta una porzione della struttura adibita a vano scala (sub 1), che ha la funzione di mettere in comunicazione il Piano Terra con il Piano Primo e consentire il raggiungimento dell'accesso all'appartamento in oggetto. Si rileva, all'interno di detto volume, la presenza di una "botola" che probabilmente consente di giungere al livello sottotetto, non rappresentato all'interno dell'elaborato planimetrico. Detta superficie comune alle due unità servite, appare correttamente rappresentata all'interno dell'Elaborato Planimetrico

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

AREA DI ACCESSO ALL'ABITAZIONE

L'area esterna del fabbricato, di forma pressoché trapezoidale, risulta identificata catastalmente da una particella propria (820), distinta presso NCEU dalla Categoria Catastale F/1 di circa 104,00 mq ed intestata totalmente ad un soggetto terzo. Detta circostanza pone l'immobile in una condizione di interclusione, in quanto accessibile solo mediante l'attraversamento di detta area.

Non risultano trascritte servitù di passaggio.

L'atto di compravendita rappresenta all'ART. 2, […] *la vendita è fatta ed accettata con tutti di detto immobili gli annessi ne connessi, usi e diritti in cui si trova, così come dalla parte venditrice si possiede, nulla escluso ed eccettuato, nonché con tutti i diritti ed obblighi nascenti dalla legge e dalle norme sul Condominio.*

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA (*Piano Terra lato Via R. Margherita*)

Completa la consistenza del LOTTO UNICO, la quota parte pari ad ½, dell'area esterna adiacente il fabbricato e raggiungibile da Via Regina Elena, in prossimità del n. civico n. 24.

La superficie appare in parte pavimentata ed in parte occupata da terreno, rocce e vegetazione spontanea che ne limitano parzialmente il totale utilizzo.

L'area viene impropriamente destinata alla sosta ed al parcheggio delle autovetture; dove la superficie realmente utilizzata/utilizzabile (*calpestabile*) è pari a 12,00 mq mentre l'estensione totale della particella è di circa 17,00 mq (*per come indicato nella Visura Catastale del cespite*); non sono presenti i confini materiali che ne individuano la reale estensione.

Il tutto identificato presso NCEU con la Categoria Catastale F/1.

SOPRALLUOGHI

Il giorno 14/02/2023 in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona dell'Avvocato Alessia Tartaro ed alla presenza del fabbro incaricato; veniva regolarmente effettuato il secondo accesso, dato l'esito negativo del primo (del 16/12/2022). In tale data veniva sostituita la serratura della porta d'ingresso e venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparato con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia delTerritorio "Catasto" e con i titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

All. 2_*Verbali di accesso del 16.12.22 e 14.02.23*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio.

TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà del signor:

[redacted]

ATTO DI PROVENIENZA, COMPRAVENDITA DEL 2007

L'attuale proprietario (esecutato) ha acquistato, con giusto Atto di Compravendita a Rogito del Notaio DI FAZIO GIAN VITTORE di Roma del 31/07/2007, Raccolta n. 8210, Repertorio n. 94238, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Roma- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il 04/08/2007 al Reg. Gen. 63778 e al Reg. Part. 32177.

All'epoca del trasferimento l'acquirente era coniugato in regime di separazione dei beni.

All. 9_ *Titolo e Nota Atto di Compravendita del 30.07.2007_Provenienza*

CERTIFICATO CONTESTUALE

Risulta di Stato Civile libero per divorzio del 27/02/2015.

Risulta iscritta all'indirizzo VIALE GIORGIO DE CHIRICO N. 139 – Scala: D – Interno: 24, Comune di Roma.

All. 3_ *Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di famiglia ed Estratto di Matrimonio*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

ESTRATTO DI MATRIMONIO

[redacted]

ANNOTAZIONI MARGINALI

Con Sentenza del Tribunale di Roma n. 5469/15 in data 27/02/2015 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Annotazione eseguita il 26/08/2015.

All. 3_ *Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di famiglia ed Estratto di Matrimonio*

CONFINI – LOTTO UNICO

I cespiti ricompresi in un unico lotto confinano con:

L'ABITAZIONE: *con il vano scala, distacco su Via Roma, distacco su Via Regina Margherita e distacco verso l'area esterna (p.lla 823), salvo altri e più precisi confini.*

L'ABREA ESTERNA: *con il fabbricato realizzato sulla p.lla 822, distacco su Via Roma, distacco su Via Regina Margherita e con la p.lla 868, salvo altri e più precisi confini.*

All. 5_ *Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Visura Catastale BCNC*

CONSISTENZA CESPITI

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

Destinazione	Superficie Netta "Calpestabile"	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
N° 1 ABITAZIONE *Sub 3 – P1– Abitazione*	56,00 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	2,90 mq	1
N° 1 ABITAZIONE *Sub 3 – P1– Balcone*	-	2,60 mq	0,25	0,65 mq	-	1
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				72,65 mq		

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA (*Piano Terra lato Via R. Margherita*)

Destinazione	Superficie Totale	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
N° 2 AREA ESTERNA *Piano Terra lato Via R. Margherita*	17,00 mq	8,50 mq *Quota pari ad 1/2*	0,35	2,97 mq	-	S1
SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA:				2,97 mq		

DATI CATASTALI – TERRENI (NCT)

Il terreno, all'interno del quale è stato costruito il fabbricato, in precedenza era distinto presso NCT di detto Comune come segue:

ENTE URBANO – Area di Enti urbani dal 06/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	822		-	ENTE URBANO	00 86				Variazione del 06/06/2003 Pratica n. 451536 in atti dal 06/06/2003 (n. 3963.1/2003)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni				di immobile: SR						

La variazione ha riguardato le seguenti particelle 820 e 823

Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	820		-	ENTE URBANO	01 04				Variazione del 06/06/2003 Pratica n. 451536 in atti dal 06/06/2003 (n. 3963.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Area di enti urbani e promiscui dal 06/06/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	11	823		-	ENTE URBANO	00 17				Variazione del 06/06/2003 Pratica n. 451536 in atti dal 06/06/2003 (n. 3963.1/2003)
Notifica						Partita	1			

Le tre particelle in precedenza descritte, prima del passaggio al catasto urbano, che ne ha determinato la classificazione in ENTE URBANO risultavano intestate al COMUNE DI FORMELLO

SITUAZIONE DEGLI ATTUALI INTESTATI

PERIODO	PROPRIETÀ	DATI CATASTALI
Impianto meccanografico del 19/07/1979	COMUNE DI FORMELLO Proprietaria dell'intero	Catasto Terreni Foglio 11, P.lle 820, 822 e 823

All. 6_*Visure Catastali Storiche Terreni - NCT*

DATI CATASTALI – FABBRICATI (NCEU)

I cespiti in oggetto ricadono all'interno di un fabbricato di maggior consistenza e riguardano i due immobili, per come distinti presso NCEU del Comune di Formello:

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	822	3			A/4	3	3,5 vani	Totale: 60 m² Totale:esluse aree scoperte**: 59 m²	Euro 334,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ROMA n. 21 Interno 2 Piano 1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D707 - Foglio 11 - Particella 822

INTESTATI

[redacted]

Risultano rispettati i passaggi di proprietà intercorsi.
Le Volture Catastali sono presenti.

DATI DERIVANTI DA

- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2008 Pratica n. RM0978236 in atti dal 21/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 81138.1/2008)*
- *VARIAZIONE del 20/07/2007 Pratica n. RM0883731 in atti dal 20/07/2007 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 68693.1/2007)*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/10/2004 Pratica n. RM0771483 in atti dal 23/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75450.1/2004)*
- *COSTITUZIONE del 23/10/2003 Pratica n. 985353 in atti dal 23/10/2003 COSTITUZIONE (n. 9554.1/2003)*

All. 4_ *Visure Storiche immobili e Planimetrie Catastali*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA (*Piano Terra lato Via R. Margherita*)

Unità immobiliare dal 05/01/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		11	823				F/1		17 m²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/01/2016 Pratica n. RM0003859 in atti dal 05/01/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 857.1/2016)
Indirizzo	VIALE REGINA MARGHERITA Piano T											
Notifica				Partita				Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D707 - Foglio 11 - Particella 823

Sono presenti dei passaggi di proprietà da verificare.

DATI DERIVANTI DA

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2011 Pratica n. RM1133715 in atti dal 13/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 135415.1/2011)*
- *COSTITUZIONE del 23/10/2003 Pratica n. 985353 in atti dal 23/10/2003 COSTITUZIONE (n. 9554.1/2003)*

INDIVIDUAZIONE CESPITI OGGETTO DELLA PROCEDURA E.I.

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

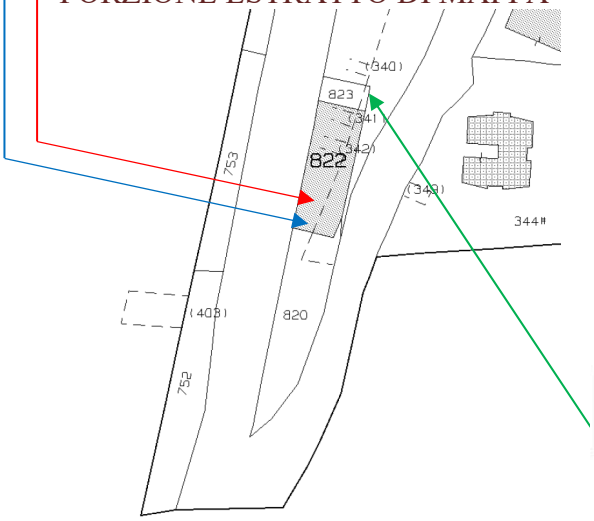
Dalle ricerche effettuate presso l'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, risultano distinti presso NCEU di detto Comune alla p.lla 822, i seguenti subalterni:

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	11	822	2	VIA ROMA n. 21 Interno 1 Piano T		A04	03	3,5 vani	R.Euro:334,41		
○	11	822	3	VIA ROMA n. 21 Interno 2 Piano 1		A04	03	3,5 vani	R.Euro:334,41		
○	11	822	4	VIALE REGINA MARGHERITA n. 26 Piano S1		C02	03	25 m²	R.Euro:19,37		
○	11	822	5	VIALE REGINA MARGHERITA n. 24 Piano S1		C02	03	45 m²	R.Euro:34,86		
○	11	822	1	VIA ROMA n. 21 Piano T-1					R.Euro:	Bene comune non censibile	

Nell'elenco in precedenza riportato, è stato evidenziato con colore rosso l'abitazione, oggetto della presente relazione di stima, con il colore verde l'area esterna (F/1) e con il colore blu il BCNC.

PORZIONE ESTRATTO DI MAPPA



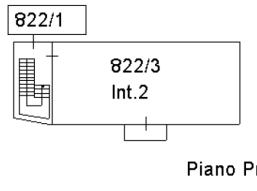
Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
11	823		VIALE REGINA MARGHERITA Piano T		F01		17 m²	R.Euro:		

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

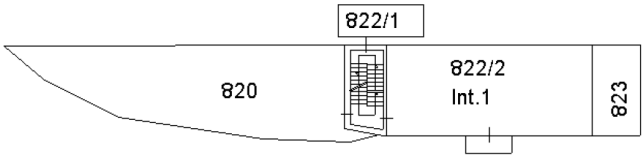
ELABORATO PLANIMETRICO

PIANO PRIMO VIA ROMA

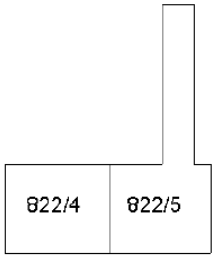


Piano Primo

PIANO TERRA



Piano T



Piano S1

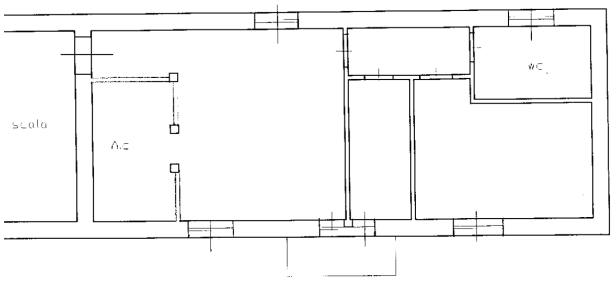
La corte (p.lla 823) appare rappresentata, all'interno dell'elaborato planimetrico, tra gli immobili posti al piano terra, seppur trovandosi al piano seminterrato.

PLANIMETRIE

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

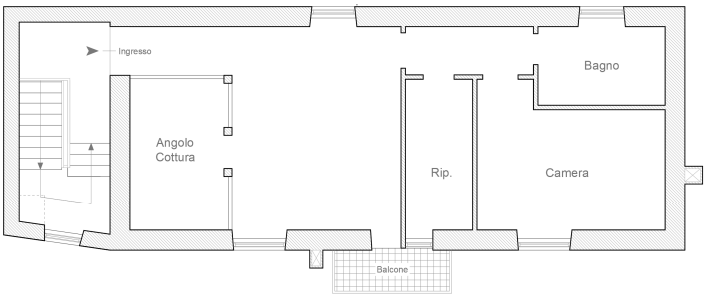
CATASTALE

PIANO PRIMO



RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

PIANO PRIMO



DIFFORMITA' RISCONTRATE

La planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale, per:

a. *Una diversa rappresentazione grafica (piccole difformità grafiche di modesta entità).*

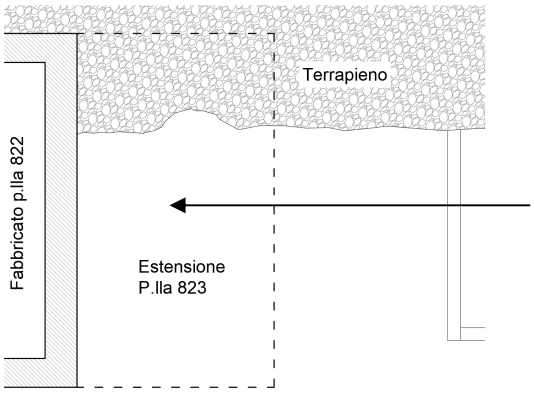
Non si è ritenuto opportuno variare e/o aggiornare la planimetria catastale, in quanto l'aggiornamento sarà subordinato alla presentazione di un titolo amministrativo/edilizio in sanatoria per come previsto dal DPR 380/01, da presentare all'Ufficio preposto del Comune di Formello; solo successivamente potrà essere depositata, con invio telematico, la nuova planimetria mediante il software DOCFA all'Agenzia del Territorio ("Catasto").

All. 4_*Visure Storiche immobili e Planimetrie Catastali*

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA (*Piano Terra lato Via R. Margherita*)

RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

PIANO TERRA – **Quota parte pari ad ½ indistinta ed indivisa della p.lla 823**



IMMAGINI AREA ESTERNA P.LLA 823

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

PARTI COMUNI
BENE COMUNE NON CENSIBILE

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta una porzione della struttura adibita a vano scala (*sub 1*), che ha la funzione di mettere in comunicazione il Piano Terra con il Piano Primo e consentire il raggiungimento dell'accesso all'appartamento in oggetto. Si rileva, all'interno di detto volume, la presenza di una "*botola*" che probabilmente consente di giungere al livello sottotetto, non rappresentato all'interno dell'elaborato planimetrico. Detta superficie comune alle due unità servite, appare correttamente rappresentata all'interno dell'Elaborato Planimetrico ed è attualmente distinta presso NCEU di detto Comune, con i seguenti dati identificativi:

BENE COMUNE NON CENSIBILE DAL 23/10/2003

CATASTO FABBRICATI (CF)										
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
	11	822	1							COSTITUZIONE del 23/10/2003 Pratica n. 985353 in atti dal 23/10/2003 COSTITUZIONE (n. 9554.1/2003)
		VIA ROMA n. 21 Piano T-1								

Mappali Terreni Correlati: *Codice Comune D707 - Foglio 11 - Particella 822*

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indistinta ed indivisa che non produce reddito; comune ai diversi proprietari degli immobili ad esso collegati (*nel caso di specie alle due unità ad uso residenziale*), senza che questi ne siano effettivamente proprietari.

All. 5_ *Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Visura Catastale BCNC*

PROVENIENZE VENTENNALI
DESCRIZIONE IMMOBILI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31/07/2007

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D707 - FORMELLO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 822 *Subalterno* 3
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE *Consistenza* 3.5 vani
Indirizzo VIA ROMA *N. civico* 21

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune D707 - FORMELLO (RM)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 11 *Particella* 823 *Subalterno* -
Natura CO - CORTE O RESEDE *Consistenza* -
Indirizzo VIA ROMA *N. civico* 21

PASSAGGI DI PROPRIETA' INTERCORSI DAL 04/03/2004

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 04/03/2004 Al 04/11/2004	[redacted]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		GALLELLI DOMENICO	04/03/2004	137537	12881
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità	29/03/2004	15991	10103

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

	[redacted]	Immobiliare di ROMA II			
PERIODO		TIPO ATTO			
Dal 29/10/2004 Al 04/08/2007		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Pubblico Ufficiale	Data	Rep.N°	Rac. N°
		CERINI CLAUDIO	29/10/2004	197017	52390
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/11/2004	63192	38881
PERIODO		TIPO ATTO			
Dal 04/03/2004 Al 04/11/2004		ATTO DI CONFERMA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		CERINI CLAUDIO	29/10/2004	197016	52389
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/11/2004	63192	38881

Sezione D - Ulteriori informazioni

[redacted]

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

[redacted]

PERIODO	PROPRIETÀ	TIPO ATTO			
Dal 31/07/2007	[redacted]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante NOTAIO	Data	Rep.N°	Rac. N°
		DI FAZIO GIAN VITTORE	31/07/2007	94238	8210
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	R. Gen.	R. Part.
		Ufficio Provinciale di ROMA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	04/08/2007	63778	32177

NON RISULTA INDIVIDUATO L'ATTO DI PROVENIENZA ANTECEDENTE IL VENTENNIO

- *Il Certificato Notarile ai sensi del 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Candore Carmelo del 03/06/2022 rappresenta che:* […..] Il Comune Di Formello sede in Formello (RM) codice fiscale 80210670586 divenne proprietario giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

(a tal proposito è stata reperita una Perizia Giurata sottoscritta dallo stesso Geom. BORDINI Sandro).

- *La proprietà dei terreni su cui insiste il fabbricato, sembrerebbe appartenere al Comune da un periodo antecedente 1958, per come rappresentato all'interno degli atti riguardanti i vari passaggi di proprietà intervenuti dal 2004.*

All. 8_ *Titoli e Noti riguardanti l'Atto di Conferma e l'atto con cui vendono i signori Bordini*
All. 9_ *Titolo e Nota Atto di Compravendita del 30.07.2007_Provenienza*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, PER IL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 04/08/2009 - Registro Particolare 19006 Registro Generale 63779

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 31/07/2007 Numero di repertorio 94239/8211 Notaio DI FAZIO GIAN VITTORE Codice fiscale DFZ GVT 48T28 H501 M Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 165.000,00 Tasso interesse annuo 5.8% Tasso interesse semestrale - Interessi € 43.560,00 Spese € 121.440,00 Totale € 330.000,00 - Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni - Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 822 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA ROMA 21

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 823

Natura CO – CORTE O RESEDE Indirizzo VIA ROMA 21

Sezione C - Soggetti

[redacted]

TRASCRIZIONI CONTRO

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- Atto Esecutivo e Cautelare

TRASCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Generale 27698 Registro Particolare 19871

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO - Data 03/05/2022 Numero di repertorio 14925 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Codice fiscale 800 771 30583 - Sede ROMA (RM)

Dati della convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Voltura catastale automatica NO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 822 Subalterno 3

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA ROMA 21, int 2, piano 1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 823

Natura F1 – AREA URBANA Consistenza 17 mq

Sezione C - Soggetti

[redacted]

All. 12_ *Nota d'iscrizione Ipoteca del 2004_non gravante*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
NON OGGETTO DI ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI

3. IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 04/11/2004 - Registro Particolare 15887 Registro Generale 63193

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 29/10/2004 Numero di repertorio 197018/52391 Notaio CERINI CLAUDIO Codice fiscale CRN CLD 44B11 H501 H Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA - Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Capitale € 210.000,00 Tasso interesse annuo 3% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 410.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni - Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 822 Subalterno 2
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA ROMA 21 Piano T

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 11 Particella 822 Subalterno 3**
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 3,5 vani Indirizzo VIA ROMA 21 Piano 1

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 820
Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA ROMA 21 Piano T

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 11 Particella 823**
Natura PA – POSTO AUTO Consistenza - Indirizzo VIALE REGINA MARGHERITA Piano T

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1 *Comune D707 - FORMELLO (RM)*

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 11 Particella 822 Subalterno 1
Natura X - FABBRICATO Consistenza - Indirizzo VIA ROMA 21

Sezione C - Soggetti

[redacted]

COMUNICAZIONI

*Comunicazione n. 2232 del 10/03/2008 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2007.*
Cancellazione totale eseguita in data 17/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ONERI DI "CANCELLAZIONE"
ANNOTAMENTI IN RESTRIZIONE DEI BENI, FORMALITA' GRAVANTI

Dette formalità pregiudizievoli, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^ successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: **329,00** €.

(L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

STATO CONSERVATIVO

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

Il fabbricato di maggior consistenza si presenta sia esternamente sia internamente: rifinito, ultimato ed in buono stato conservativo e manutentivo.
Appare ristrutturato internamente e privo di arredi.
Non è stato possibile comprendere né visionare lo stato conservativo della copertura.
Si rileva la presenza di piccole macchie di umidità in corrispondenza del solaio di copertura e delle piccole fessurazioni sulle pareti interne. L'intero fabbricato apparentemente non necessita di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o "pesi".

ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili non sono ricompresi in condominio.
Le spese inerenti la manutenzione e la gestione delle aree e delle parti comuni, vengono ripartite in maniera bonaria tra i vari proprietari degli immobili ricompresi all'interno del fabbricato.

STATO DÌ OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo l'appartamento è apparso rifinito, non ammobiliato, in discreto stato manutentivo e conservativo, non occupato e non abitato da nessuno.
Con l'ausilio del fabbro si è proceduto alla sostituzione della serratura del portone d'ingresso all'unità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA

La prima porzione della costruzione è avvenuta in data antecedente il 1960 e successivamente con un Progetto Prot. 477 del 01.05.1960 approvato in data 16.04.1960 è stata realizzata la sopraelevazione del fabbricato che ha riguardato l'edificazione dell'unità in oggetto; mentre con Concessione Edilizia n. 102.97 veniva autorizzata la copertura a tetto del fabbricato esistente. Il tutto insiste sulla p.lla 822 di circa 86,00 mq. La struttura portante è stata realizzata in muratura, la planimetria è di forma rettangolare (con lunghezza pari a circa 13,00 m e larghezza pari a circa 5,50 m) mentre quella del vano scala presenta una forma trapezoidale. I vani murari che consentono l'illuminazione e l'areazione degli ambienti sono disposti lungo i due lati lunghi. Sono presenti balconi sul distacco con Via Regina Margherita. I confini del corpo di fabbrica e delle aree esterne ad esso collegate, sono costituiti dalle due strade poste in aderenza (Via Roma e Via R. Margherita) e dalla particella 868, che iscrivono il tutto in un perimetro di forma pressoché triangolare

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Formello (RM); individuano gli immobili oggetto di tale procedura immobiliare nelle seguenti zone:

ZONE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE -B-
B1-ZONE DI COMPLETAMENTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DEL D.M. 2 APRILE 1968 N°1444

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

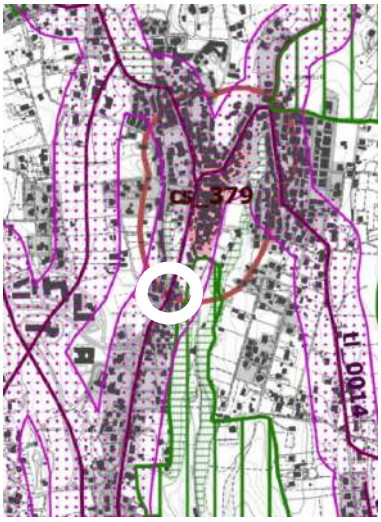
VINCOLI DEL PTPR

Deliberazione Giunta n. 228 del 21/04/2022, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

TAVOLA A n. 20 365
SISTEMI ED AMBITI

Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Fasci di rispetto nuclei Storici

TAVOLA B n. 20 365
BENI PAESAGGISTICI



Aree di interesse archeologico

TAVOLA C n. 20 365
BENI DEL PATRIMONIO

Schema del Piano dei Parchi

FABBRICATO – Google Earth

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il compendio immobiliare sono stati rilasciati, dall'Ufficio Tecnico del Comune di FORMELLO (Rm), i seguenti titoli edilizi:

- *Una prima porzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il 1960.*
- *Progetto per la sopraelevazione del fabbricato Prot. 477 del 01.05.1960 approvato in data 16.04.1960.*
- *Concessione Edilizia n. 102.97 per la copertura a tetto del fabbricato esistente.*

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- *Non è presente il certificato di idoneità statica.*
- *Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.*
- *Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica*
- *Non è presente il Certificato di Agibilità.*

DIFFORMITA' RISCONTRATE

La planimetria ottenuta dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differisce da quanto rappresentato nell'unica planimetria allegata al solo PROGETTO Prot. 477 del 01.05.1960, per:

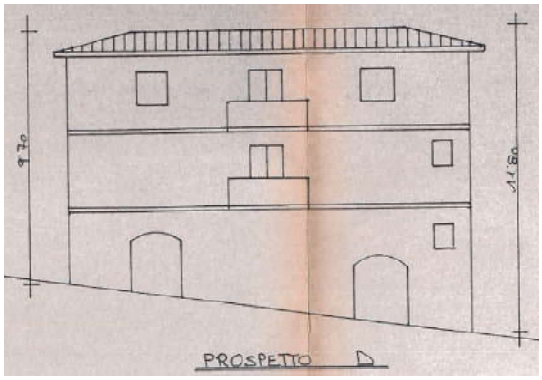
a. *Una diversa distribuzione degli spazi interni.*
b. *Una diversa conformazione di vani murari.*

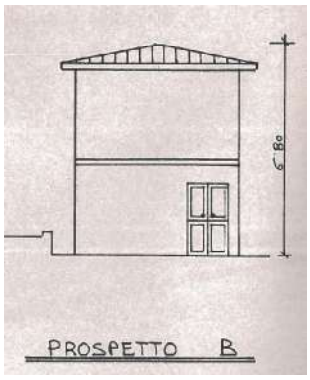
Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

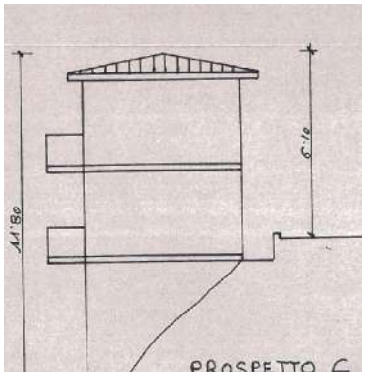
c. *Una diversa destinazione d'uso degli ambienti.*
d. *Una diversa rappresentazione grafica e realizzazione del vano scala.*
e. *Una diversa dimensione del balcone.*

PLANIMETRIE

CONCESSIONE EDILIZIA N. 102.97 PER LA COPERTURA A TETTO DEL FABBRICATO ESISTENTE

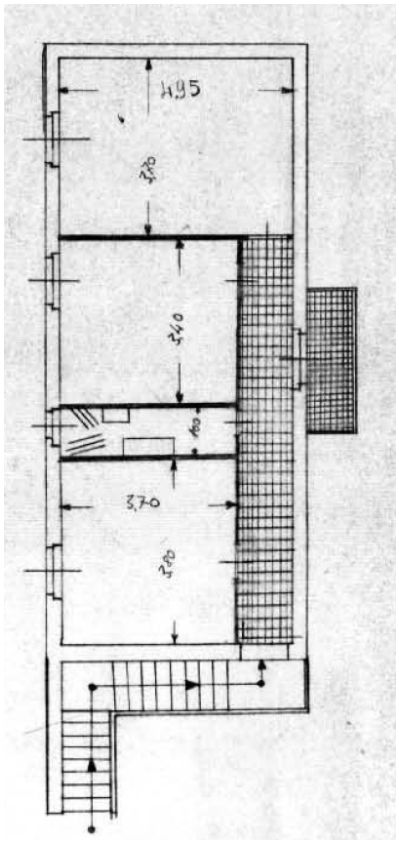






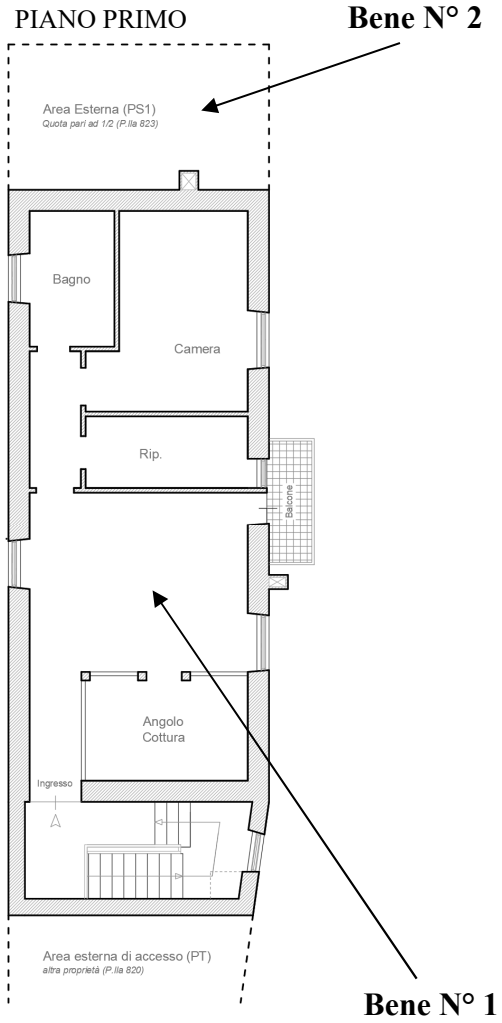
PROGETTO Prot. 477 del 01.05.1960

PIANO PRIMO



RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

PIANO PRIMO



Per regolarizzare gli interventi impropriamente apportati o eseguiti in difformità, sarà necessario incaricare un professionista tecnico abilitato, che dovrà presentare un giusto titolo amministrativo/edilizio in sanatoria per come previsto dall'articoli 36 del DPR 380/01 presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, salvo diversa interpretazione da parte dell'istruttore tecnico preposto. I costi da sostenere riguarderanno l'onorario

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

del tecnico da nominare, la sanzione pecuniaria, i diritti di istruttoria ed il costo di costruzione da corrispondere. Si rappresenta che le difformità eseguite al volume del fabbricato molto probabilmente possono essere riconducibili già all'epoca della sua costruzione; si precisa che nei prospetti rappresentati nella Concessione Edilizia n. 102.97, rilasciata dall'ufficio preposto del Comune di Formello, il manufatto è stato raffigurato in maniera similare a come si presenta oggi, ad eccezione di alcune bucature prospettiche, diversamente collocate. A tal proposito sarà necessario accertare la conformità del vano scala "chiuso", la disposizione dei vani murari prospettici e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Non sono stati reperiti né il Certificato di Collaudo Statico delle Strutture né il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità del fabbricato.

PARAMETRI DI STIMA CONSIDERATI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di febbraio 2023, cespiti con caratteristiche simili siti nel Comune di Formello, *viene richiesto un valore medio pari a* ***2.017,00 €/mq.***
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente ad abitazioni in stabili di fascia media *è emerso che viene attribuito un valore medio pari a* ***1.552,00 €/mq.***
- Dai paramenti indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: *Anno 2022 - Semestre 2, Provincia: ROMA, Comune: FORMELLO, Fascia/zona: Centrale/CENTRO (Viale Regina Elena), Codice di zona: B1, Microzona catastale n: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale; il valore che attribuito è pari a* ***1.600,00 €/mq.***

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L	5,8	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	5,5	8	L

- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Comuni Della Città Metropolitana Di Roma Capitale Settore Nord-Ovest - Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare FORMELLO – C38 *abitazioni I fascia viene attribuito un valore pari a* ***1.000,00 €/mq.***

Il parametro economico che ne consegue, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili di carattere residenziale è pari a: **1.542,25 €/mq.**

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

COMPOSIZIONE E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL **LOTTO UNICO**

COMUNE DI FORMELLO (RM)

CON ACCESSI DA VIA ROMA N° 21 E VIA REGINA MARGHERITA (Catastalmente Viale)
N° 2 UNITA' IMMOBILIARI RIGUARDANTI UN ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4)
ED UNA PORZIONE DELL'AREA ESTERNA (INDISTINTA ED INDIVISA)

IL LOTTO UNICO È FORMATO DAI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

Bene N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
Comune di FORMELLO (Rm) – Catasto Fabbricati (Codice: D707)
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **11** particella **822** subalterno **3**
Categoria A/4, Cl 3, Con. 3,5 vani, Sup. Catastale 60 mq escluse aree scoperte 59 mq, Rendita 334,41 €
VIA ROMA n. 21 Interno 2 Piano 1

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/1

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA
Comune di FORMELLO (Rm) – Catasto Fabbricati (Codice: D707)
Distinto presso NCEU di detto Comune al foglio **11** particella **823**
Categoria F/1, Con. 17,00 mq, Rendita - €
VIALE REGINA MARGHERITA Piano T

Diritto di Proprietà per la quota pari ad 1/2

I CESPITI CONFINANO CON:

L'ABITAZIONE: *con il vano scala, distacco su Via Roma, distacco su Via Regina Margherita e distacco verso l'area esterna (p.lla 823), salvo altri e più precisi confini.*

L'AREA ESTERNA: *con il fabbricato realizzato sulla p.lla 822, distacco su Via Roma, distacco su Via Regina Margherita e con la p.lla 868, salvo altri e più precisi confini.*

L'intero corpo di fabbrica, al cui interno ricade tra gli altri, l'appartamento oggetto della presente relazione si sviluppa su tre livelli tra loro sovrapposti (*i Piani Terra, Primo e Seminterrato*) che presentano nel loro insieme: una conformazione planimetrica regolare, elementi aggettanti (balconi) ed una copertura a falde inclinate. I cespiti oggetto della presente relazione riguardano l'intero diritto di proprietà dell'appartamento posto al piano primo e la quota parte pari ad ½ dell'area esterna posta al piano seminterrato, adiacente allo stesso manufatto. Il tutto è situato in prossimità del centro storico della cittadina di Formello, con accessi posti rispettivamente su Via Roma al civico 21 (abitazione) e su Via Regina Margherita, catastalmente Viale (area esterna).
La prima porzione della costruzione è avvenuta in data antecedente il 1960 e successivamente con un Progetto Prot. 477 del 01.05.1960 approvato in data 16.04.1960 è stata realizzata la sopraelevazione del fabbricato che ha riguardato l'edificazione dell'unità in oggetto; mentre con Concessione Edilizia n. 102.97 veniva autorizzata la copertura a tetto del fabbricato esistente. Il tutto insiste sulla p.lla 822 di circa 86,00 mq. La struttura portante è stata realizzata in muratura, la planimetria è di forma rettangolare (con lunghezza pari a circa 13,00 m e larghezza pari a circa 5,50 m) mentre quella del vano scala presenta una forma trapezoidale. I vani murari che consentono l'illuminazione e l'areazione degli ambienti sono disposti lungo i due lati lunghi. Sono presenti balconi sul distacco con Via Regina Margherita. I confini del corpo di fabbrica e delle aree esterne ad esso collegate, sono costituiti dalle due strade poste in aderenza (Via Roma e Via R. Margherita) e dalla particella 868, che iscrivono il tutto in un perimetro di forma pressoché triangolare.

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

Assentita ed adibita ad abitazione ad uso residenziale, si sviluppa interamente al Piano Primo della porzione di fabbricato accessibile da Via Roma. L'unità immobiliare è contraddistinta dall'interno n° 2 ed è raggiungibile dall'area antistante il portone d'ingresso (*di altra proprietà*) che conduce al vano scala

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

(BCNC) che termina con il pianerottolo antistante l'abitazione. La planimetria interna, di forma rettangolare, appare suddivisa da setti murari e da tramezzature che né articolano e né suddividono lo spazio in diversi ambienti tra loro direttamente comunicanti, quali:

L'ingresso, l'angolo cottura, il soggiorno provvisto di balcone alla stessa quota, il disimpegno, il ripostiglio, la camera ed il bagno (l'altezza media degli ambienti è di circa 2,90 mq).

Le varie stanze dell'immobile si presentano rifinite, intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai risultano rivestiti da una pavimentazione omogenea, le pareti del bagno come quelle dell'angolo cottura sono apparse parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti gli infissi in legno, provvisti esternamente di tapparelle oscuranti in legno (*da sostituire*).

Il cespite presenta delle difformità tecniche, urbanistiche e catastali che potranno essere regolarizzate incaricando un professionista tecnico abilitato, che dovrà presentare un giusto titolo amministrativo/edilizio in sanatoria per come previsto dall'articoli 36 del DPR 380/01 presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, salvo diversa interpretazione da parte dell'istruttore tecnico preposto del Comune ed effettuare successivamente l'aggiornamento catastale con software DOCFA.

COMPONENTI IMPIANTISTICHE

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

- *L'impianto elettrico (non sono stati reperiti i certificati di conformità previsti dalla normativa vigente).*
- *L'impianto di riscaldamento (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento), si rileva la presenza di una centralina interna e della caldaia posta sul balcone.*
- *L'impianto idrico (non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento).*
- *L'impianto fognario (non è stato reperito il Certificato di allaccio in fogna).*
- *L'impianto del gas (è presente la manopola di apertura).*
- *L'impianto citofonico (realizzato in maniera parziale).*

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso le utenze sono apparse staccate.

BENE COMUNE NON CENSIBILE

Il fabbricato, per sua conformazione, presenta una porzione della struttura adibita a vano scala (BENE COMUNE NON CENSIBILE identificato dal sub 1), che ha la funzione di mettere in comunicazione il Piano Terra con il Piano Primo e consentire il raggiungimento dell'accesso all'appartamento in oggetto. Si rileva, all'interno di detto volume, la presenza di una "botola" che probabilmente consente il raggiungimento del livello sottotetto, non rappresentato all'interno dell'elaborato planimetrico. Detta superficie comune alle due unità servite, appare correttamente rappresentata all'interno dell'Elaborato Planimetrico

AREA DI ACCESSO ALL'ABITAZIONE

L'area esterna del fabbricato, di forma pressoché trapezoidale, risulta identificata catastalmente da una particella propria (820), distinta presso NCEU dalla Categoria Catastale F/1 di circa 104,00 mq ed intestata totalmente ad un soggetto terzo. Detta circostanza pone l'immobile in una condizione di interclusione, in quanto accessibile solo mediante l'attraversamento di detta area.

Non risultano trascritte servitù di passaggio.

Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA (*Piano Terra lato Via R. Margherita*)

Completa la consistenza del LOTTO UNICO, la quota parte pari ad ½, dell'area esterna adiacente il fabbricato e raggiungibile da Via Regina Elena, in prossimità del n. civico n. 24.

La superficie appare in parte pavimentata ed in parte occupata da terreno, rocce e vegetazione spontanea che ne limitano parzialmente il totale utilizzo.

L'area viene impropriamente destinata alla sosta ed al parcheggio delle autovetture; dove la superficie realmente utilizzata/utilizzabile (*calpestabile*) è pari a 12,00 mq mentre l'estensione totale della particella è di circa 17,00 mq (*per come indicato nella Visura Catastale del cespite*); non sono presenti i confini materiali che ne individuano la reale estensione.

Il tutto identificato presso NCEU con la Categoria Catastale F/1.

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO

Identificativi corpi LOTTO UNICO	Superficie convenzionale **mq**	Valore Unitario **€/mq**	Quota posta in vendita del diritto di prop.	Incidenza **%** immobili riguardanti il LOTTO	Totale **€**
N° 1 ABITAZIONE *Sub 3 – P1– Abitazione e balcone*	72,65 mq	1.542,25	1/1	96,07	112.044,46 €
N° 2 AREA ESTERNA *Quota pari ad ½ già calcolata Piano Terra lato Via R. Margherita*	2,97 mq	1.542,25	1/2	3,93	4.580,48 €
				LOTTO UNICO	116.624,94 €

DEPREZZAMENTI APPLICATI

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (*Piano Primo lato Via Roma, interno, 2*)

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficienti di età, qualità, stato di manutenzione, stato conservativo, caratteristiche generali RISTRUTTURATO	90	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica	- 4.000,00 €	
LOTTO INTERCLUSO Il costo viene quantificato in maniera forfettaria e riguarda le spese giuridiche e procedurali da sostenere per l'ottenimento dell'istituzione e successiva trascrizione della Servitù di passaggio	- 10.000,00 €	
Costi per aggiornamenti catastali con procedure "DOCFA"	- 400,00 €	
TOTALE OTTENUTO - Bene N° 1	86.440,01 €	
Al prezzo finale, riguardante la somma determinata per i due beni ricompresi nel LOTTO UNICO così determinato, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, si applica un abbattimento del prezzo pari al 10%, così determinato; (86.440,01 Bene N° 1 *+ 4.580,94* Bene N° 2*)€ = 91.020,95 € - **10 %** (9.102,09 €) = **81.918,86 €** di seguito riportato per arrotondamento.*		

VALORE FINALE DI STIMA LOTTO UNICO

Beni N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, per l'intera quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà
Bene N° 2 – PORZIONE AREA ESTERNA PAVIMENTATA, per la quota parte pari ad 1/2 del diritto di proprietà

(*Ottantaduemila/00*) **82.000,00 €**

Assolto il proprio mandato, sottoscritto Esperto deposita la propria relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

La presente relazione è composta da n. **24** pagine, oltre i n. **17** allegati, il Bando d'asta e lo Schema Riassuntivo.

ALLEGATI

All. 1_Proc. EI RGE 145/22 *Verbale di nomina e Giuramento Telematico Esperto Stimatore*
All. 2_Proc. EI RGE 145/22 *Verbali di accesso del 16.12.22 e 14.02.23*
All. 3_Proc. EI RGE 145/22 *Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di famiglia ed Estratto di Matrimonio*
All. 4_Proc. EI RGE 145/22 *Visure Storiche immobili e Planimetrie Catastali*
All. 5_Proc. EI RGE 145/22 *Estratto di Mappa, Elaborato Planimetrico e Visura Catastale BCNC*
All. 6_Proc. EI RGE 145/22 *Visure Catastali Storiche Terreni - NCT*
All. 7_Proc. EI RGE 145/22 *Note Atti di Compravendita intercorsi dal 04.03.2004*

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f

[redacted]

All. 9_Proc. EI RGE 145/22 *Titolo e Nota Atto di Compravendita del 30.07.2007_Provenienza*
All. 10_Proc. EI RGE 145/22 *Ispezioni ipotecarie Debitore Esecutato, Soggetti Coinvolti ed Immobili*
All. 11_Proc. EI RGE 145/22 *Titoli e Note delle Formalità Pregiudizievoli Gravanti e Relazione Notarile*
All. 12_Proc. EI RGE 145/22 *Nota d'iscrizione Ipoteca del 2004_formalità non gravante*
All. 13_Proc. EI RGE 145/22 *Progetto per la sopraelevazione del fabbricato Prot. 477 del 01.05.1960 approvato in data 16.04.1960*
All. 14_Proc. EI RGE 145/22 *Concessione Edilizia n. 102.97 per la realizzazione di una copertura a tetto*
All. 15_Proc. EI RGE 145/22 *Perizia Giurata redatta dal Geom. Bordini, detentore dei beni fino al 2004*
All. 16_Proc. EI RGE 145/22 *Rilievo fotografico dello stato dei luoghi*
All. 17_Proc. EI RGE 145/22 *Ricevute invio Relazione alle parti*

*Riepilogo Bando D'Asta*_Proc. EI RGE 145/22
*Schema Riassuntivo*_Proc. EI RGE 145/22

L'Esperto Stimatore
Architetto Antonello Amicone

Firmato Da: AMICONE ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6580f6aa5e2c86990a9b47c4ccb64c1f