

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Salomone Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 504/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	11
Patti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	17
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	19
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1 .....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 504/2017 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.802,10</b> .....	27



## INCARICO

---

All'udienza del 28/06/2018, il sottoscritto Arch. Salomone Luigi, con studio in Vie Della Croce ,13 - 00036 - Palestrina (RM), email luigi.salomone@tiscali.it, PEC l.salomone@pec.archrm.it, Tel. 338 1223872, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

villino unifamiliare composto da piano seminterrato e piano terra

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

garage annesso al villino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

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

la documentazione risulta completa

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

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

la documentazione risulta completa

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

dal certificato estratto di matrimonio rilasciato dal comune di Riccione in data 23/01/2019 l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni e con provvedimento del Tribunale di Rimini del 24/02/1998 è stata omologata la separazione consensuale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

dal certificato estratto di matrimoniorilasciato dal comune di Riccione in data 23/01/2019 l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni e con provvedimento del Tribunale di Rimini del 24/02/1998 è stata omologata la separazione consensuale

## CONFINI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T

l'immobile confina con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Rimmanne e via dei Ciliegi

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1

l'immobile confina con restante proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, via Rimmanne e via dei Ciliegi

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,25 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	2,70 m	T/S1
locale tecnico	36,48 mq	42,90 mq	0,15	6,43 mq	2,20 m	S1
Cantina	57,66 mq	62,70 mq	0,35	21,95 mq	2,80 m	S1
magazzino	13,72 mq	17,85 mq	0,60	10,71 mq	2,80 m	S1
porticato	61,30 mq	61,30 mq	0,35	4,72 mq	2,70 m	T
Giardino	2300,00 mq	2300,00 mq	0,02	46,00 mq	0,00 m	T
Giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,10	10,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>295,81 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>295,81 mq</b>		

le superfici riportate ed utilizzate per la stima del valore immobiliare sono soltanto le superfici legittime rilevate dal progetto allegato alla concessione di sanatoria edilizia n. 113 del 29/04/2002 rilasciata dal Comune di Montelibretti non sono state considerate le parti aggiunte abusivamente perchè prive di valore commerciale.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	32,27 mq	41,37 mq	0,60	24,82 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 24/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11.10.00 Reddito dominicale € 108,97 Reddito agrario € 59,93
Dal 24/09/1990 al 20/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11.10.00 Reddito dominicale € 108,97 Reddito agrario € 59,93
Dal 20/02/1995 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249 Categoria EU
Dal 20/02/1995 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249 Categoria EU
Dal 03/05/2000 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 952,86 Piano S1/T Graffato 502
Dal 03/05/2000 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9 Rendita € 952,86 Piano S1/T Graffato 502
Dal 25/07/2005 al 14/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 501 Categoria A7 Cl.1, Cons. 9

		Rendita € 952,86 Piano S1/T Graffato 502
--	--	--

L'ULTIMO INTESTATARIO TITOLARE CORRISPONDE A QUELLO REALE

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1990 al 24/09/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11.10.00 Reddito dominicale € 108,97 Reddito agrario € 59,93
Dal 24/09/1990 al 20/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 24, Part. 63 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 11.10.00 Reddito dominicale € 108,97 Reddito agrario € 59,93
Dal 20/02/1995 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249 Categoria EU
Dal 20/02/1995 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249 Categoria EU
Dal 03/05/2000 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 503 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 21,48 Piano S1
Dal 03/05/2000 al 25/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 503 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 21,48 Piano S1
Dal 25/07/2005 al 16/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 249, Sub. 503 Categoria C6 Cl.2, Cons. 32,00 Superficie catastale 46,00 mq Rendita € 21,48 Piano S1

il titolare catastale corrisponde a quello reale

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANE, 1, PIANO S1 E T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	249	501		V	1	9		952,86 €	S1-T	502

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

per via delle modificazioni apportate in seguito all'accatastamento in atti le planimetrie catastali non corrispondono con lo stato di fatto

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANE, 1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	249	503		C6	2	32,00	46,00 mq	21,48 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

il locale è stato suddiviso in più ambienti utilizzati come depositi-magazzino

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANE, 1, PIANO S1 E T**

I dati del soggetto esecutato corrispondono al soggetto titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

i dati del soggetto esecutato corrispondono al soggetto titolare dei diritti reali di pignoramento

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

l'immobile risulta abitato dalla titolare dei diritti reali- non risultano contratti di locazione in essere - sono presenti due cani di proprietà della titolare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

l'immobile risulta utilizzato a servizio della residenza della titolare dei diritti reali -non risultano contratti di locazione in essere

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

l'immobile nella parte residenziale al piano terra volge in normale stato conservativo mentre nella parte relativa al piano seminterrato si rileva un sufficiente stato manutentivo ed utilizzato come locali di sgombero alla residenza. L'intero compendio è abitato dalla titolare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

i locali risultano in normale stato conservativo ed in uso all'esecutato

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

l'immobile è un villino monofamiliare con circostante corte esclusiva e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

il garage è stato suddiviso in più locali utilizzati come magazzino e deposito ad uso del fabbricato principale

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

non si è rilevata presenza di servitù gravanti sul bene pignorato-

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

non si è rilevata presenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

Il fabbricato è stato edificato con Concessione edilizia n. 18 del 18/02/1991 rilasciata dal comune di Montelibretti ed infine Concessione Edilizia in sanatoria n. 113 del 29/04/2002 a seguito di domanda di di condono edilizio ai sensi della L 724/1994 del 25/02/1995, prot. 47.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura con solai in latero cemento con copertra a tetto.

E' costituito da due piani uno a livello seminterrato con tre lati scoperti ed uno fronte terra ed un piano terra . il piano terra ha una destinazione interamente residenziale mentre il piano seminterrato ha una destinazione parte residenziale e parte a cantina a locali magazzino . Il fabbricato ha una forma regolare rettangolare con un corpo aggiunto sul lato sud al solo piano interrato destinato a locali tecnici.

Il fabbricato è abitabile ultimato nelle parti interne e nelle parti esterne le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate così pure quelle interne con presenza di rivestimenti ceramici alle pareti nei servizi igienici e cucina. i pavimenti interni sono in ceramica, i camminamenti esterni in pavè di cls vbc, gli infissi esterni sono in PVC e persiane in alluminio , quelli interni in legno, al piano terra le finestre sono dotate di avvolgibili in PVC con antistante grata in ferro

Le scale di servizio sono rivestite in pietra naturale. Sono presenti impianto elettrico funzionante con allaccio al servizio pubblico, impianto termico con caldaia autonoma e caloriferi in alluminio preverniciato, l'impianto idrico nei servizi è funzionante, per lo scarico delle reflue si adotta un impianto domestico tipo IMHOFF. per il GAS si utilizza il GPL , per l'acqua si utilizza un pozzo di proprietà.

Il fabbricato è inserito in una corte esclusiva destinata a giardino con annessa piscina.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

Trattasi di locali seminterrati di fatto destinati a locali di deposito e magazzino (vedi villetta)

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

il garage è stato suddiviso in più locali utilizzati come magazzino e deposito ad uso della residenza a cui sono collegati e di proprietà dell'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1990 al 24/09/1990	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Parenti	23/01/1990	21325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma	23/01/1990	5310.1/1990	
Dal 24/09/1990 al 24/09/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	09/10/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/1991 al 25/07/2005	**** Omissis ****	<b>atti tra vivi rettifica -compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	09/10/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 24/09/1991 al 25/07/2005	**** Omissis ****	<b>atti tra vivi rettifica -compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	29/09/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2005 al 16/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fanfani Marina	27/07/2005	50789	13953
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	02/08/2005	52286	30109
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 12/01/1990 al 24/09/1990	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Enrico Parenti	23/01/1990	21325	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Roma	23/01/1990	5310.1/1990	
Dal 24/09/1990 al 24/09/1991	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	09/10/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/1991 al 25/07/2005	**** Omissis ****	<b>atti tra vivi rettifica -compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	09/10/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/1991 al 25/07/2005	**** Omissis ****	<b>atti tra vivi rettifica -compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Farinaro Paolo	24/09/1991	51655	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA	29/09/1991	43579	27170
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/07/2005 al 16/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fanfani Marina	27/07/2005	50789	13953
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
ROMA	02/08/2005	52286	30109		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non si conoscono atti successivi al pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **atto unilaterale d'obbligo** derivante da notaio Farinaro Paolo  
Iscritto a ROMA il 22/12/1990  
Reg. gen. 49368 - Reg. part. 34781  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **ipoteca volontaria garanzia mutuo** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Iscritto a ROMA 2 il 18/04/2007  
Reg. gen. 31953 - Reg. part. 9274  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,00 %  
Rogante: Notaio Fanfani Marina  
Data: 13/04/2007  
N° repertorio: 53780  
N° raccolta: 15077
- **ipoteca volontaria garanzia mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007  
Reg. gen. 63710 - Reg. part. 18993  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 5,03 %  
Rogante: Notaio Parisio Alberto  
Data: 30/07/2007  
N° repertorio: 34394  
N° raccolta: 6222  
Note: Il Casaglia Stefano è debitore non datore di ipoteca

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Roma2 il 27/01/2010  
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 1015  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Ermini Stefano  
Data: 18/01/2010  
N° repertorio: 49461  
N° raccolta: 6693

#### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario esecutivo**  
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2017  
Reg. gen. 45609 - Reg. part. 31646  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 14/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Attounilaterale d'obbligo** derivante da Notaio Farinaro Paolo  
Iscritto a ROMA il 22/12/1990  
Reg. gen. 49368 - Reg. part. 34781  
Quota: 1/1  
Importo: € 0,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Note: atto d'obbligo di vincolo sul terreno oggetto di edificazione
- **ipoteca volontaria garanzia mutuo** derivante da atto Notarile Pubblico  
Iscritto a ROMA 2 il 18/04/2007  
Reg. gen. 31953 - Reg. part. 9274

Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 5,00 %  
Rogante: Notaio Fanfani Marina  
Data: 13/04/2007  
N° repertorio: 53780  
N° raccolta: 15077

- **ipoteca volontaria garanzia mutuo fondiario** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2007  
Reg. gen. 63710 - Reg. part. 18993  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 50.000,00  
Percentuale interessi: 5,30 %  
Rogante: Notaio Parisio Alberto  
Data: 30/07/2007  
N° repertorio: 34394  
N° raccolta: 6222  
Note: il Casaglia Stefano è debitore non datore di ipoteca
- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Roma 2 il 27/01/2010  
Reg. gen. 5826 - Reg. part. 1015  
Quota: 1/1  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Ermini Stefano  
Data: 18/01/2010  
N° repertorio: 49461  
N° raccolta: 6693

### **Trascrizioni**

- **atto giudiziario esecutivo derivante da Tribunale di Tivoli**  
Trascritto a Roma 2 il 05/10/2017  
Reg. gen. 45609 - Reg. part. 31646  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

Dalle visure fatte dal comune di Montelibretti-ufficio tecnico urbanistica- ho rilevato che il terreno in cui ricade il compendio immobiliare ha le seguenti destinazioni : P.R.G. in zona "E1" - "Zonze Agricola Normale" nel PTPR Regione Lazio - Tav. A 20/365 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio in "Paesaggio Agrario di valore " disciplinate dall'art. 26 delle NTA ;

Tav. B 20/365 Beni Paesaggistici , nell'ambito della " Fascia di rispetto di un Punto Archeologico" TP058\_0736 - disciplinato dagli art. 42 e 46 delle NTA -

Non si è rilevato vincolo di uso civico

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

---

Dalle visure fatte sul sito del comune di Montelibretti-ufficio tecnico urbanistica- ho rilevato che il terreno in cui ricade il compendio immobiliare ha le seguenti destinazioni : P.R.G. in zona "E1" - "Zonze Agricola Normale" nel PTPR Regione Lazio - Tav. A 20/365 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio in "Paesaggio Agrario di valore " disciplinate dall'art. 26 delle NTA ;

Tav. B 20/365 Beni Paesaggistici , nell'ambito della " Fascia di rispetto di un Punto Archeologico" TP058\_0736 - disciplinato dagli art. 42 e 46 delle NTA - Aree Tutelate per Legge.

Non si rileva vincolo di uso civico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con richiesta di accesso agli atti presso il comune di Montelibretti- Ufficio Tecnico Comunale sono state visionate le pratiche edilizie e richieste edilizie/urbanistiche relative all'immobile da cui è emerso che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n. 18 del 18/02/1991 e successivamente per difformità al progetto concesso in data 25/02/1995, prot. 47 e 48/UT/95 è stata presentata una richiesta di condono edilizio e rilasciato il titolo a sanatoria n. 113 del 29/04/2002.

Dall'atto di compravendita si rileva che è stato rilasciato il certificato di agibilità n.4 del registro dell'ufficio tecnico ma non è stato possibile estrarne copia.

### ***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 del fabbricato fra lo stato di progetto autorizzato ,lo stato catastale e lo stato di fatto , sono emerse alcune criticità.

In particolare queste sono state rilevate al piano terra del fabbricato , dove gran parte della superficie porticata è stata chiusa ed inglobata con la superficie residenziale, determinando l'ampliamento dell'area destinata alla residenza : zona soggiorno e ad un ambito destinato a disimpegno di ingresso. Questa nuova perimetrazione ha comportato un aumento di superficie residenziale lorda di Mq 54,80 e di volume di Mc 175,36 (54,80 x 3,20); sempre a questo piano non è stato realizzato il balcone riportato in progetto che corre lungo tutto il lato posteriore (ovest).

Sul versante verso sud , in aggiunta al corpo di fabbrica, al piano terra, è stato aggiunto un corpo edilizio innalzandolo sulla struttura del corpo seminterrato destinato a volumi tecnici. Questo nuovo corpo, emergente a piano terra , è destinato come residenziale ed utilizzato come cucina-pranzo. Questo corpo aggiunto ha una superficie lorda di Mq. 36,45 ed una cubatura di Mc 116,64 (36,45 x 3,20) .

Al piano terra, nella zona notte verso ovest ,sono state modificate le disposizioni e le superfici degli ambienti, pur restando all'interno del corpo di fabbrica assentito.

In un ambito del giardino , verso sud, delimitato dai muri di cinta sulla strada comunale e di confine e dal fronte del fabbricato , a livello del piano terra (strada) , è presente una piscina , volume interrato che nel progetto allegato alla sanatoria edilizia risulta come "vascone raccolta acque" .

Al piano seminterrato , sono state modificate le disposizioni planimetriche di alcuni ambienti pur restando all'interno del corpo di fabbrica autorizzato ; gli ambienti al piano seminterrato sono utilizzati come depositi di materiale di vario genere in disuso e/o dismessi dall'uso residenziale e volgono in sufficiente stato manutentivo.

Queste modificazioni del corpo edilizio sono da ritenersi opere abusive, eseguite in assenza di permesso di costruire ed in totale difformità dalla concessione edilizia in sanatoria legittimante il fabbricato originario.

Anche la piscina , risultando dal progetto come vasca di raccolta acque , è in difformità al permesso di costruire in sanatoria .

Questi abusi edilizi , ad esclusione della piscina e delle modificazioni delle aperture sui prospetti e planimetriche degli ambienti ricadenti all'interno del corpo di fabbrica legittimo , non sono passibili di sanatoria né di sanzione in quanto in contrasto con il disposto dell'art. 36, co 1 , del DPR 380/2001 , non rilevandosi la doppia conformità urbanistica e non sanzionabili , per essi non applicabile il disposto dell'art. 34, co. 2 dello stesso DPR 380/2001 in quanto la rimessa in pristino non arreca pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Inoltre ,l'intero corpo di fabbrica e parte del terreno di pertinenza, ricadono nel Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 134, lett.c) del Dlgs 42/2004 ,immobili ed aree tipizzati ed individuati del PTPR Lazio (D.C.R. n. del 21/04/2021 ) " Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini", quindi , rilevandosi la violazione di quanto al Titolo I parte III Dlgs 42/2004 ( mancata richiesta di autorizzazione) gli interventi abusivi o difformi sono soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica come previsto dall'art. 167 del Dlgs 42/04 ma risultando questi non ricadere nei casi previsti al comma 4) non sono sanabili e pertanto soggetti a demolizione e conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi .

Per la piscina invece, rilevandosi il manufatto presente nella planimetria di accatastamento - tipo mappale- n. 508 del 1995 , come pertinenza nel sub 501 (corte esclusiva - giardino ) graffato del 502( unità residenziale), presente inoltre nell'elaborato allegato alla sanatoria edilizia come "vasca raccolta acque", quindi da considerarsi pertinenziale alla residenza, essa sotto il profilo ambientale-paesaggistico, non assume rilevanza, non comportando alcuna modificazione dello stato dei luoghi, mentre , sotto il profilo urbanistico , si ritiene opportuno un cambio d'uso a sanatoria ( manufatto con caratteristiche dimensionali limitate pertinenziale alla residenza).

Per le modificazioni delle aperture sui prospetti e delle disposizioni planimetriche degli ambienti ricadenti all'interno del corpo di fabbrica legittimo al piano seminterrato e al piano primo sarà invece possibile sanarli con

una CILA a sanatoria (art. 6bis DPR 380/2001).

Per quanto sopra quindi , nella determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare , andremo a considerare e sottrarre dal valore di stima i costi di rimessa in pristino del compendio, oltre ad altri costi catastali , amministrativi e tecnico-professionali, necessarie per regolarizzare il compendio.

#### DETERMINAZIONE DEI COSTI E SPESE PER LA RIMESSA IN PRISTINO E REGOLARIZZAZIONI

Per quanto al ripristino dello stato legittimo di progetto del corpo di fabbrica , demolizione delle opere realizzate abusivamente e ricostruzione secondo conformità al progetto autorizzato , si determina il costo come per un intervento di ristrutturazione il cui costo cognito medio di mercato corrente è di € 500,00/Mq, pertanto la superficie interessata risulta pari a Mq 90,80 da cui  $Mq\ 91,25 \times €\ 500,00/Mq = €\ 45.625,00$ .

Per quanto ai costi amministrativi e tecnici : Sanzione CILA a sanatoria € 2.000,00 ;

Sanzione art. 167 € 2.000,00 ;

diritti segreteria € 250,00 x 2 = € 500,00 ;

aggiornamento catastale spese catasto e professionista € 1.000,00 ;

onorari professionali ( compresa iva e cassa previdenziale) € 5.000,00 ;

per un totale di € 10.500,00.

IN TOTALE COSTI E SPESE RIMESSA IN PRISTINO AMMONTANO AD € 56.125,00

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con richiesta di accesso agli atti presso il comune di Montelibretti- Ufficio Tecnico Comunale sono state visionate le patiche edilizi e richieste edilizie/urbanistiche relative all'immobile da cui è emerso che il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia n. 18 del 18/02/1991 e successivamente per difformità al progetto concesso in data 25/02/1995, prot. 47 e 48/UT/95 è stata presentata una richiesta di condono edilizio e rilscato il titolo a sanatoria n. 113 del 29/04/2002.

Dall'atto di compravendita si rileva che è stata rilscato il certificato di agibilità n.4 del registro dell'ufficio tecnico ma non è stato possibile estrarne copia.

#### ***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.

VEDI BENE 1)

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE, 1, PIANO S1 E T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non vi sono vincoli ed oneri condominiali trattasi di unità residenziale in villino monofamiliare con corte esclusiva a giardino

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTELIBRETTI (RM) - VIA RIMMANNE , 1, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non sono presenti vincoli o oneri condominiali

## **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** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T  
villino unifamiliare composto da piano seminterrato e piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 501, Categoria V, Graffato 502  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 260.487,06  
Per la stima del compendio procederemo con il metodo per punti di merito confrontando il compendio con altri di caratteristiche simili per poi determinare il valore finale applicando coefficienti di ponderazione relativi alle caratteristiche del compendio oggetto di stima. I prezzi sono stati rilevati dai siti delle agenzie operanti in zona : Idealista .it – immobiliare .it – borsino immobiliare – OMI Agenzie delle Entrate.  
RICERCA DEL VALORE MEDIO DI MERCATO  
Compendio comparabile Prezzo rilevato agenzie operanti in zona scala dei prezzi noti Superficie commerciale  
Compendio 1 € 320.000,00 Mq 200,00  
Compendio 2 € 175,000,00 Mq 150,00  
Compendio 3 € 300.000,00 Mq 310,00

Compendio 4 € 300.000,00 Mq 260,00  
 TOTALI € 1.095.000,00 Mq 920,00  
 VALORE UNITARIO MEDIO  $1.095.000,00/920,00 = € 1.190,00/Mq$   
 Questo risultato si ritiene mediarlo anche con il  
 valore unitario medio OMI Zona E1 Montelibretti  
 disponibile 1° semestre 2022 pari ad € 1.050,00/mq € 1.050,00/Mq  
 SOMMANO € 2.240,00/Mq  
 $€ 2.240,00/Mq/2 = € 1.120,00/Mq$  VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore unitario medio determinato viene parametrato con le caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e vetustà del compendio oggetto di stima con i compendi campionati

In particolare per quanto alle caratteristiche estrinseche si ritiene importante l'ubicazione, l'accessibilità e la presenza dell'elettrodotto che sovrasta il compendio; per le caratteristiche posizionali si rilevano lievi diversità rispetto alle unità di confronto; per le caratteristiche tecnologiche, finimenti, stato manutentivo, allacci ai pubblici servizi si rilevano lievi differenze, età del compendio (edificato 1990 - ristrutturato 2005).

#### COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

POSIZIONALI ESTRINSECHE	POSIZIONALI INTRINSECHE	ELEMENTI TECNOLOGICI	VETUSTA'
COEFFICIENTE PONDERAZIONE			
0,95	1,00	0,98	0,85
			0,791

VALORE UNITARIO MEDIO PONDERATO € 1.120,00/Mq X 0,791 = € 885,92/Mq

Per il calcolo del valore del compendio andremo ad utilizzare soltanto le superfici legittime escludendo quindi quelle abusive perché non commerciabili a norma di legge.

Dalla tabella allegata, relativa al calcolo della superficie convenzionale si rileva la superficie per la determinazione del valore del compendio:

bene 1) Mq 295,81 x € 885,92/Mq = € 260.487,06

A tale valore andremo a sottrarre le spese e costi necessari per la rimessa in pristino (VEDI PARGARFO REGOLARITA' URBANISTICA)

PARI AD € 56.125,00-

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1  
 garage annesso al villino  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 503, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 18.320,83  
 VEDI BENI 1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T	295,81 mq	885,92 €/mq	€ 260.487,06	100,00%	€ 260.487,06

Bene N° 2 - Garage Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1	24,82 mq	885,92 €/mq	€ 18.320,83	100,00%	€ 18.320,83
				Valore di stima:	€ 278.807,89

Valore di stima: € 278.807,89

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	56125,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 194.802,10**

VEDI CAPITOLO STIMA

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.

Palestrina, li 31/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Salomone Luigi

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo d' stato di fatto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - certificati catastali

- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ N° 5 Altri allegati - ricevute consegna alle parti

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T  
villino unifamiliare composto da piano seminterrato e piano terra  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 501, Categoria V, Graffato 502  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle visure fatte dal comune di Montelibretti-ufficio tecnico urbanistica- ho rilevato che il terreno in cui ricade il compendio immobiliare ha le seguenti destinazioni : P.R.G. in zona "E1" - "Zonze Agricola Normale" nel PTPR Regione Lazio - Tav. A 20/365 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio in "Paesaggio Agrario di valore " disciplinate dall'art. 26 delle NTA ; Tav. B 20/365 Beni Paesaggistici , nell'ambito della " Fascia di rispetto di un Punto Archeologico" TP058\_0736 - disciplinato dagli art. 42 e 46 delle NTA - Non si è rilevato vincolo di uso civico
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1  
garage annesso al villino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 503, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dalle visure fatte sul sito del comune di Montelibretti-ufficio tecnico urbanistica- ho rilevato che il terreno in cui ricade il compendio immobiliare ha le seguenti destinazioni : P.R.G. in zona "E1" - "Zonze Agricola Normale" nel PTPR Regione Lazio - Tav. A 20/365 Sistemi ed Ambiti del Paesaggio in "Paesaggio Agrario di valore " disciplinate dall'art. 26 delle NTA ; Tav. B 20/365 Beni Paesaggistici , nell'ambito della " Fascia di rispetto di un Punto Archeologico" TP058\_0736 - disciplinato dagli art. 42 e 46 delle NTA - Aree Tutelate per Legge. Non si rileva vincolo di uso civico

**Prezzo base d'asta: € 194.802,10**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 504/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.802,10**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montelibretti (RM) - via Rimmanne, 1, piano S1 e T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 501, Categoria V, Graffato 502	<b>Superficie</b>	295,81 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile nella parte residenziale al piano terra volge in normale stato conservativo mentre nella parte relativa al piano seminterrato si rileva un sufficiente stato manutentivo ed utilizzato come locali di sgombero alla residenza. L'intero compendio è abitato dalla titolare		
<b>Descrizione:</b>	villino unifamiliare composto da piano seminterrato e piano terra		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig.ra **** Omissis ****		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montelibretti (RM) - via Rimmanne , 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 249, Sub. 503, Categoria C6	<b>Superficie</b>	24,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	i locali risultanno in normale stato conservativo ed in uso all'esecutato		
<b>Descrizione:</b>	garage annesso al villino		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	il garage è stato suddiviso in più locali utilizzati come magazzino e deposito ad uso della residenza a cui sono collegati e di proprietà dell'esecutata		