
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Valerio,

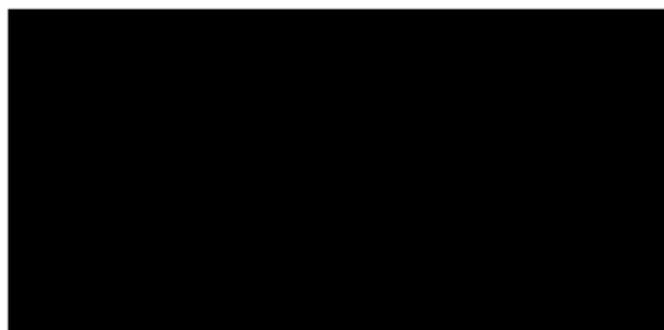
nell'Esecuzione Immobiliare 548/2011 del R.G.E.

VERSIONE AGGIORNATA DEL 17.10.2023

promossa da:



contro:



Esperto:

Geom. Valerio Carini

Codice fiscale: CRNVLR53H05L182Y

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

Custode:

IVG Roma dott.ssa De Stefano Patrizia

Codice fiscale:

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

Delegato alla vendita:

pec: daniele.grimaldi@ordineavvocatitivoli.it

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

CODICE FISCALE:



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
orografia.....	3
Catastale su google map.....	4
Si nota in trasparenza la differenza in mappa e lo sconfinamento di opere realizzate senza autorizzazione sulla particella 263 non oggetto della presente esecuzione.....	4
Descrizione.....	5
lotto Unico	10
.....	10
Planimetrie stato attuale villino con le modifiche effettuate senza autorizzazione evidenziate in rosso. Le demolizioni in giallo.	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	15
Confini	15
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali attuali e da correggere e riportare come Unica U.i.....	18
Patti	25
Stato conservativo.....	25
parti Comuni.....	26
Servitù, censo, livello, usi civici.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Bagno PT.....	27
Stato di occupazione.....	28
provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Stima / Formazione lotti.....	30
riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 548/2011 del R.G.E.....	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 250.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35



INCARICO

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

PREMESSA

Dopo aver depositato la relazione di stima, ha proceduto ad effettuare il ripristino della situazione catastale ante frazionamento dell'immobile oggetto del pignoramento avente i sub 1,2,3,4. come ordinato dal G Ese, sulla base della relazione depositata dal sottoscritto.

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta **ora** identificato col sub **505** che comprende il villino su tre piani e la corte, ex sub 4.

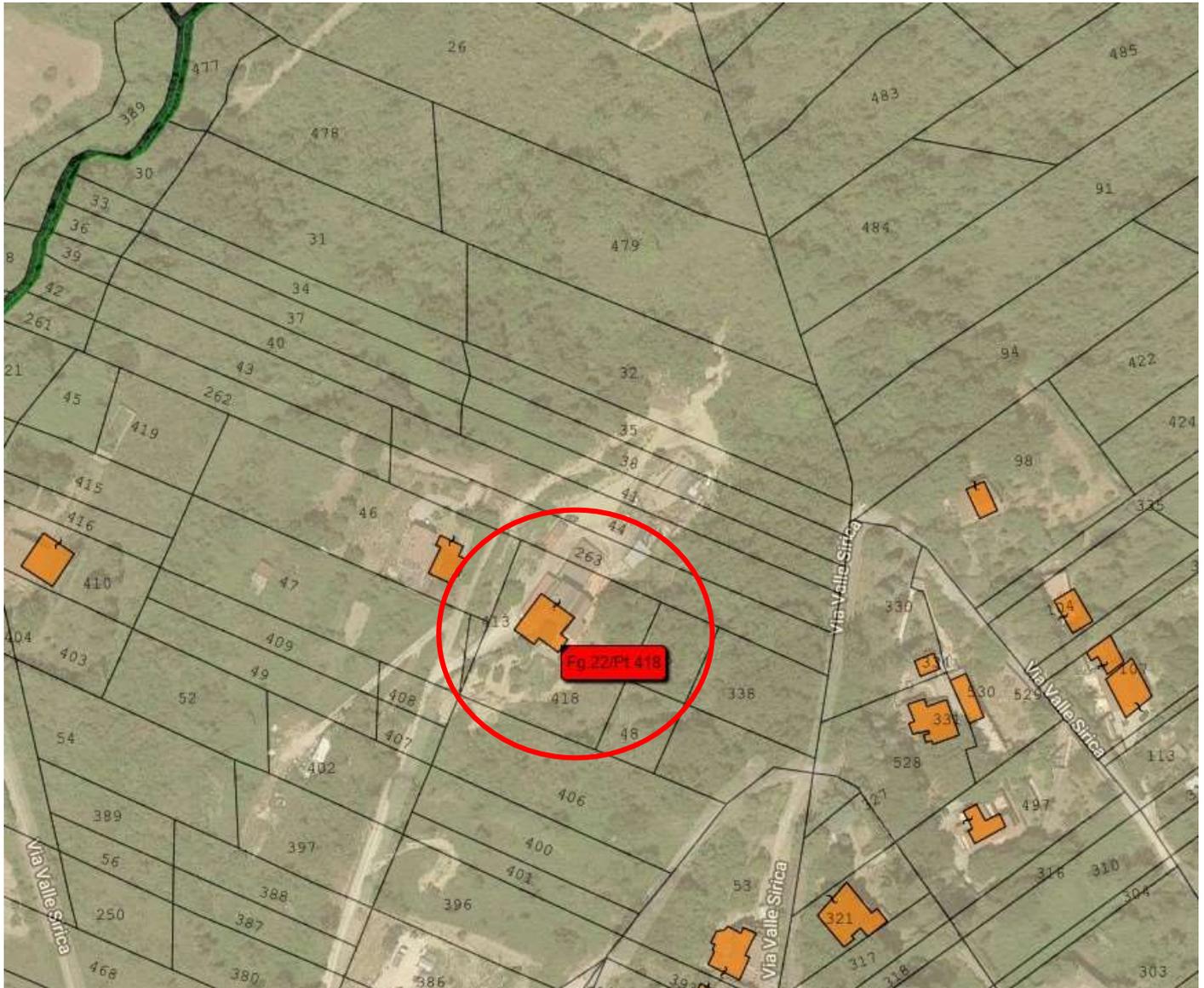
Premesso quanto sopra il sottoscritto procede alla stesura della presente relazione di stima aggiornata. Allegherà a questa soltanto la nuova documentazione catastale che va ad aggiornare quella allegata alla precedente relazione. Non allegherà gli altri documenti in quanto invariati. (doc. comunali, conservatoria, fotografie, etc). Premesso quanto sopra il sottoscritto riferisce quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

OROGRAFIA





CATASTALE SU GOOGLE MAP

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



DESCRIZIONE

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



Vista del villino dalla particella 263 non oggetto di esecuzione



indicazione sommaria del confine tra la 263 e la 418 eseguita

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



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

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



facciata ingresso sottotetto da scala in ferro



facciata laterale opposta visibile intervento sulle crepe da dissesto fondazioni



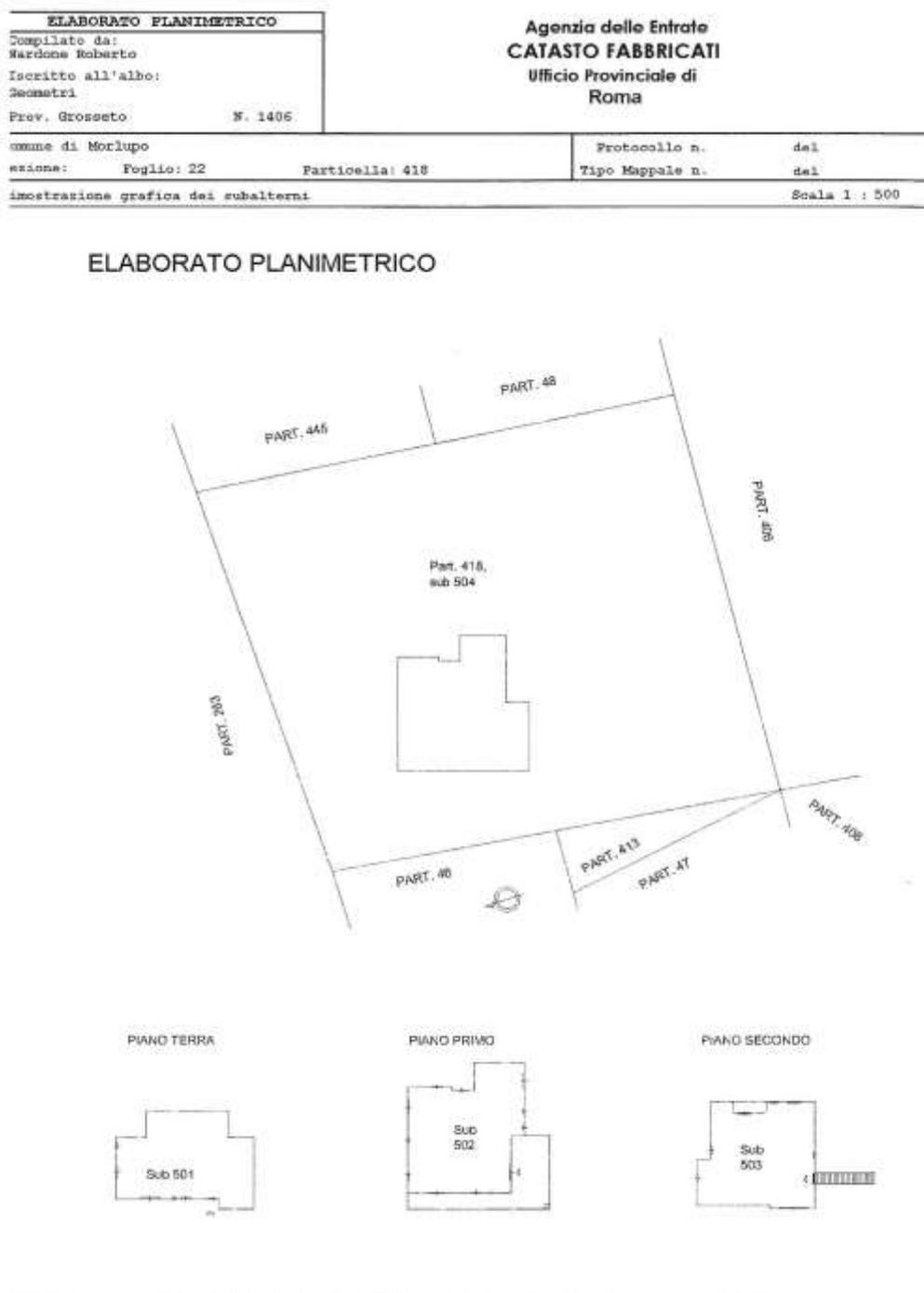


facciata laterale



pavimentazione esterna particolare dissesto del terreno di fondazione



ELABORATO PLANIMETRICO DEL FRAZIONAMENTO CATASTALE

Il villino, COME SI VEDE, risultava erroneamente frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis, in tre appartamenti distinti con i sub 501 502 503 oltre l'area di sedime del lotto (LA CORTE) individuata col sub 504 quale BCNC. La rappresentazione catastale planimetria del piano S-1 e del piano sottotetto risultava errata in quanto non corrispondente alla realtà dei luoghi. Essa raffigurava una situazione non sanabile dal punto di vista urbanistico. Inoltre riportava macroscopici errori. Risultavano cambiati i piani. Il Ps1, terra e primo, erano diventati piano terra primo e secondo!!!



Sul villino sono state eseguiti dei lavori **senza autorizzazione**. E' stata eliminata la scala interna tra i tre piani ed è stata realizzata una scala esterna in ferro per l'accesso al piano sottotetto. Al piano S/1 è stato chiuso il sottoportico e mutato in una cucina, è stata ampliata l'intercapedine per effettuare lavori di consolidamento delle fondazioni. Sull'area di sedime, particella 418 sono stati realizzati dei manufatti. Parte dei lavori eseguiti caratterizzano un aumento della cubatura. La particella 418 di mq. 2580 già interamente asservita al fabbricato esistente con atto d'obbligo, ricade in parte in zona C.T *sviluppo turistico* con lotto minimo di mq. 20.000, in parte in zona E3 *agricola* lotto minimo 60.000 mq.

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

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

Manufatti realizzati sull'area di sedime cerchiati in rosso



Il frazionamento del villini, non risultava propedeutico alla vendita, al contrario ne era di ostacolo.

La variazione catastale del frazionamento del villino in tre U.I. e la corte è stata di fatto annullata il sottoscritto ha proceduto a ripristinare la situazione catastale quo ante conforme alla c.e.s. N .44 del 1999 con le modifiche realizzate senza autorizzazione ma sanabili.

Il frazionamento presentava inoltre macroscopici errori.

L'aumento della cubatura realizzato al piano S1 non è sanabile dal punto di vista urbanistico.



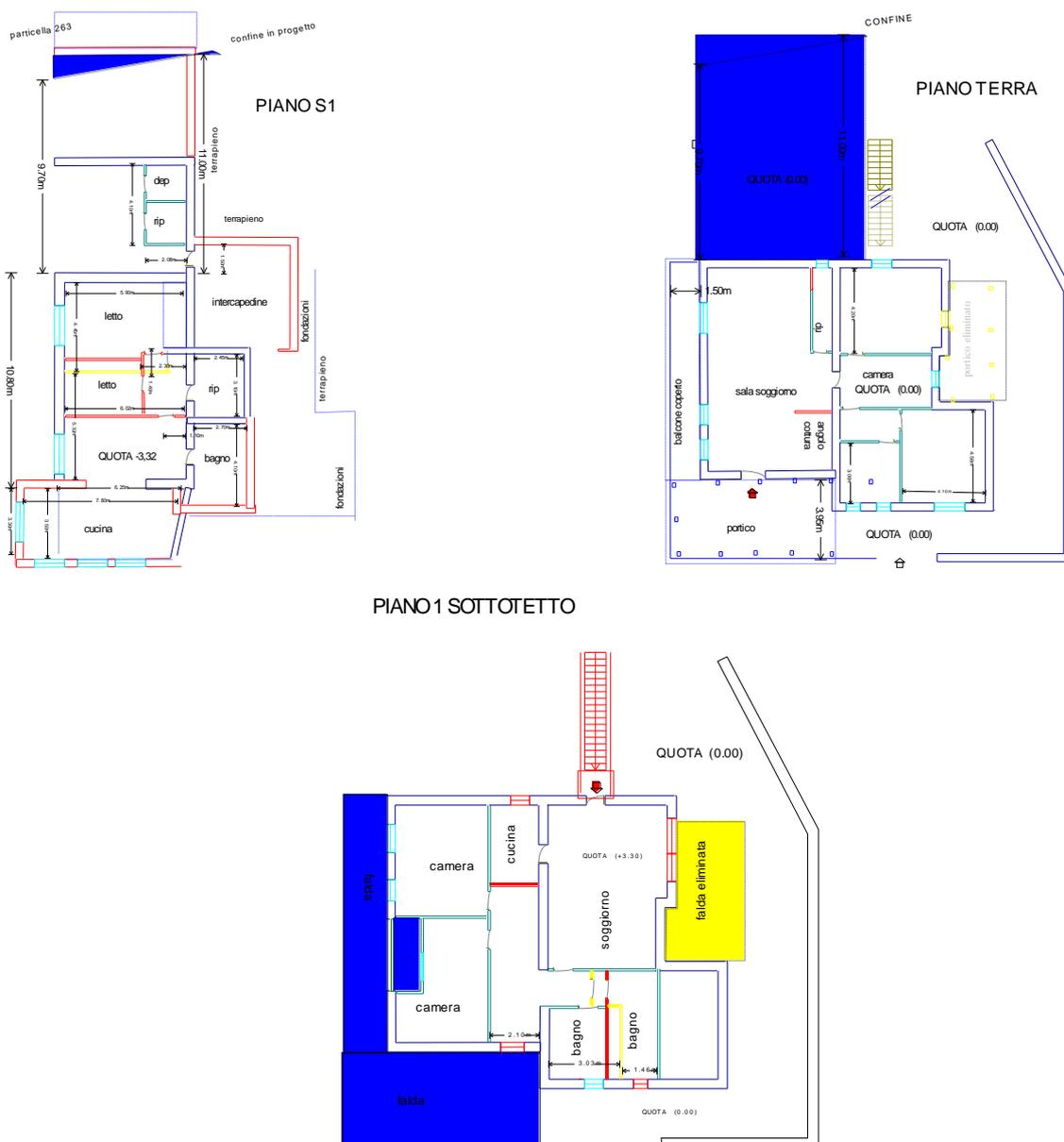
Il sottoscritto ha proceduto previo ordine del G Ese a ripristinare la situazione catastale quo ante frazionamento, eseguendo la fusione dei subalterni 1,2,3 e 4 che hanno dato origine al nuovo sub 505. la corte sub 4 BCNC ora risulta graffata al sub 505. (vedi il nuovo elaborato planimetrico)

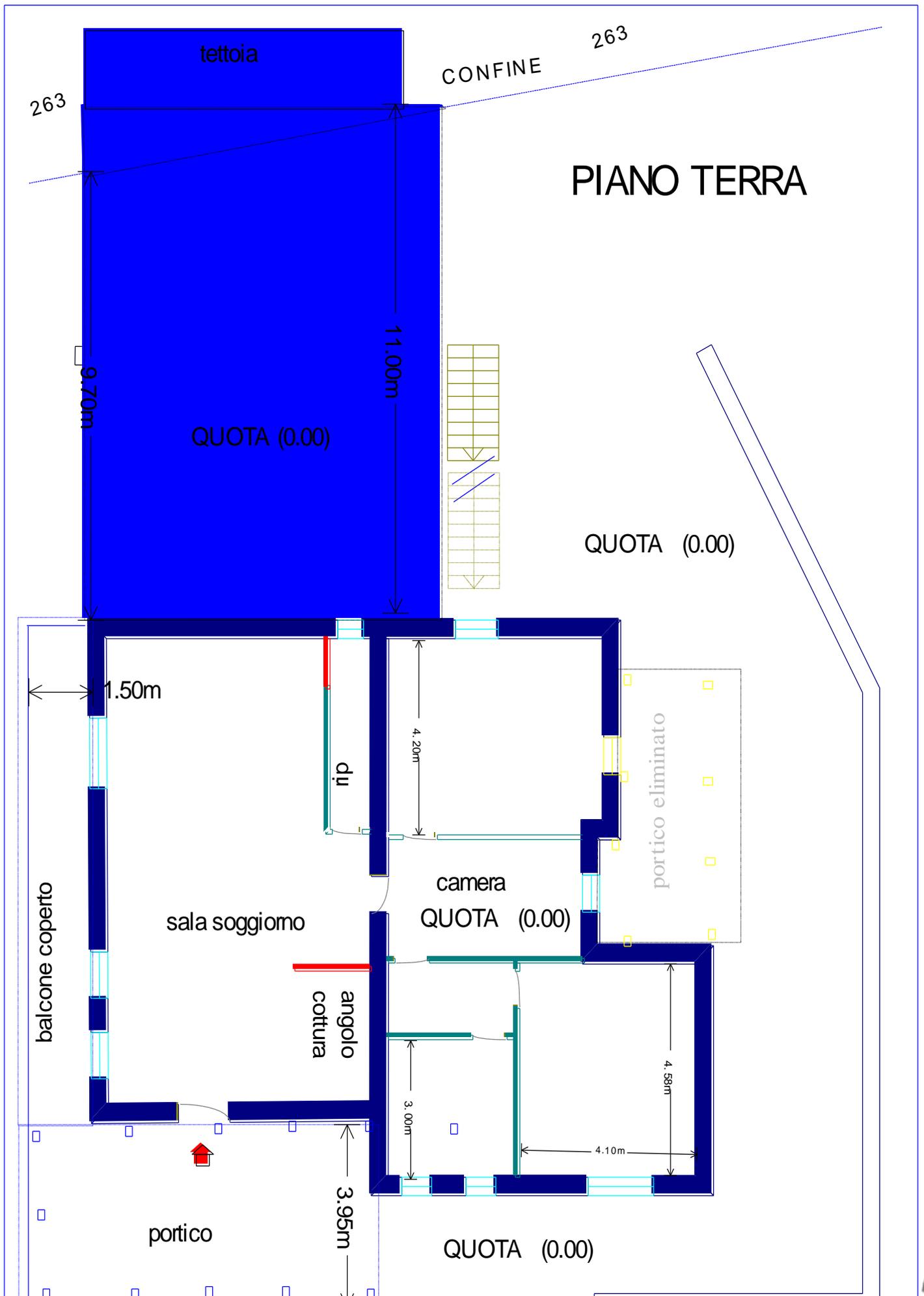
Per il bene in questione, **attuale sub 505 villino di tre piani e corte, non è** stato effettuato un accesso forzoso. Il sottoscritto ha potuto effettuare il PRIMO ACCESSO soltanto a LUGLIO 2022 per via delle restrizioni documentate agli atti di causa. Il sottoscritto ha potuto procedere all'aggiornamento della perizia di stima solo dopo l'approvazione della pratica catastale per la fusione dei sub 1.2.3 e 4 avvenuta il 18/08/2023 poi ha proceduto a redigere la presente a correzione di refusi e assenza di descrizione ipoteche.

LOTTO UNICO

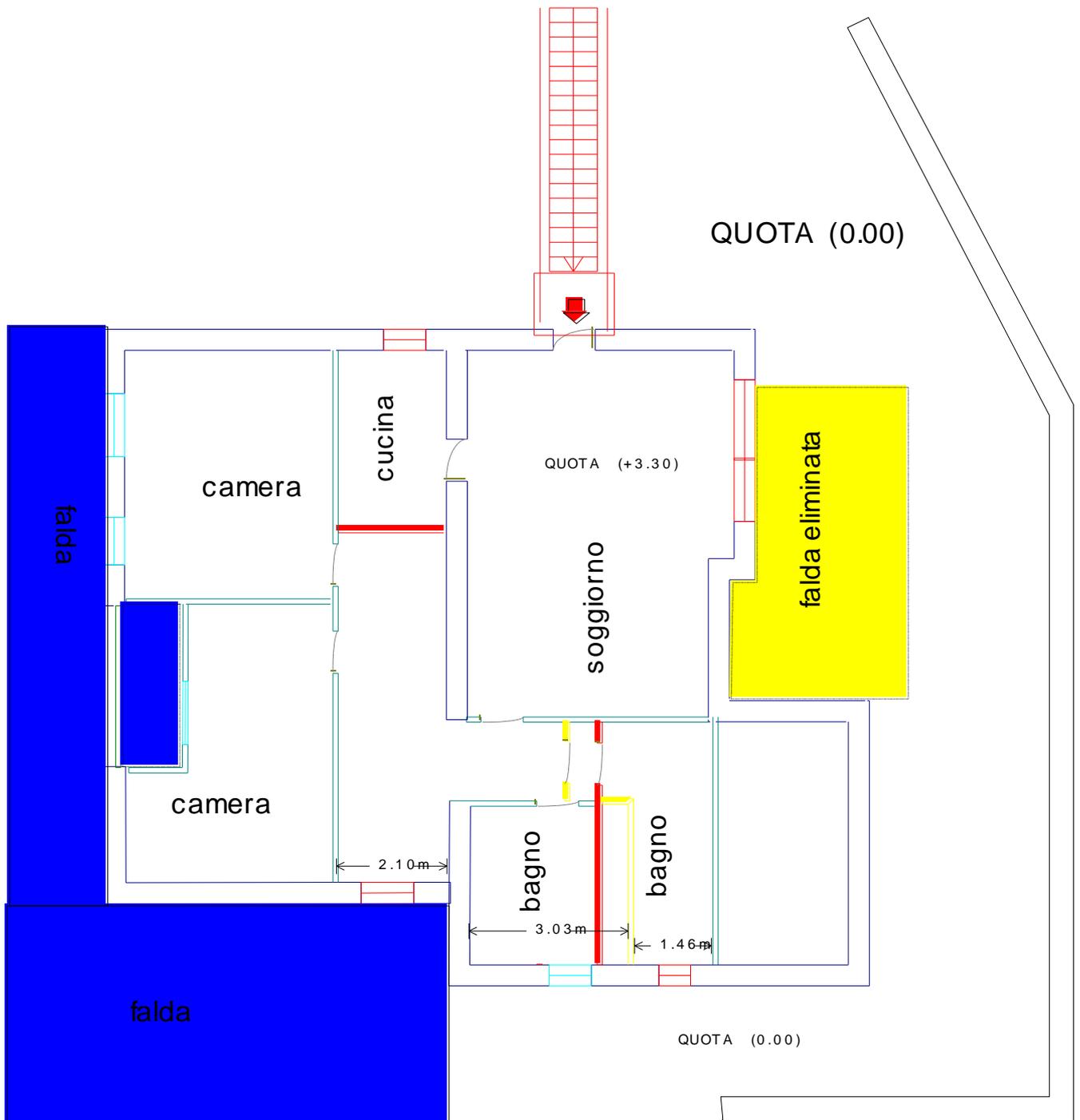
Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene N° 1 - Villino con annessa corte** ubicato a Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, accatastato come unica U.I che si sviluppa su tre piani piano T-1°- S1 edificata sul lotto particella 418 foglio 22 facente parte del consorzio la CA Bellina.





PIANO 1 SOTTOTETTO



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

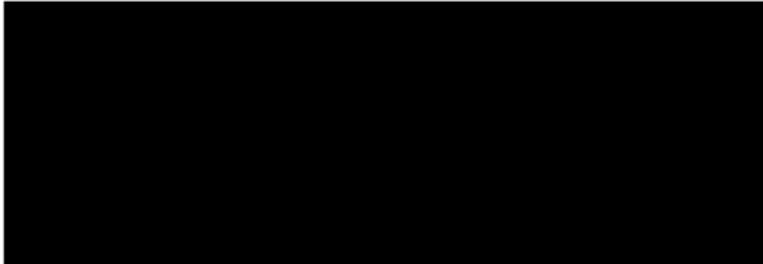
La nuova documentazione catastale viene allegata alla presente relazione



TITOLARITÀ

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

-
-



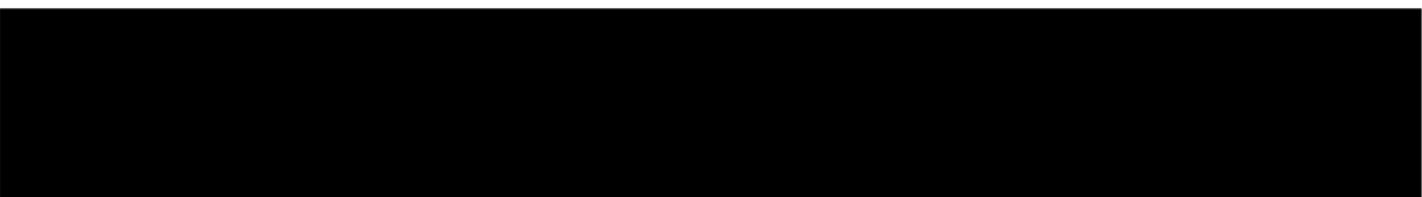
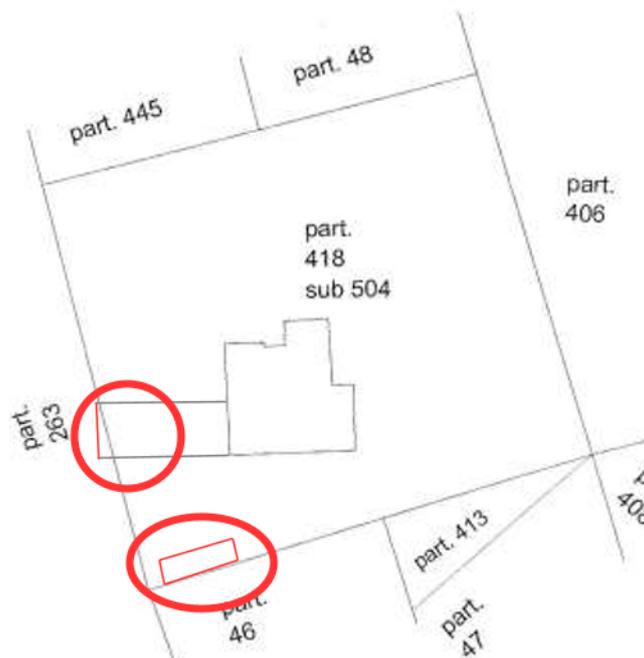
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-
-



proprietà acquistata con atto notaio Pocaterra Giovanni rep 69399 del 18.03.2004

CONFINI



CONSISTENZA

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

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

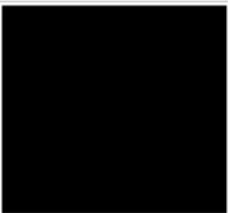
CRONISTORIA DATI CATASTALI

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



Dal 25/09/1979 al 05/03/2003		Catasto Terreni Fg. 22, Part. 46 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1200 Reddito dominicale € 434,00 Reddito agrario € 3,72
Dal 28/11/1981 al 05/11/1998		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.514,51 Piano T-1-S1
Dal 12/02/2003 al 18/03/2004		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 1.128,46 Piano T-1-S1
Dal 05/03/2003 al 05/03/2003		Catasto Terreni Fg. 22, Part. 480 Qualità Ente Urbano Cl.3 Superficie (ha are ca) 2580
Dal 05/03/2003 al 17/02/2015		Catasto Terreni Fg. 22, Part. 418 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 2580
Dal 18/03/2004 al 18/02/2015		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11.5 Rendita € 1.128,46 Piano T-1-S/1
Dal 18/02/2015 al 15/04/2021		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 581,01 Piano T
15/4/21 al 18/8/23		Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 581,01 Piano T int 1 Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 755,32 Piano 1 int 2 Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418,



		Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 639,12 Piano 2 int 3 Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 504 B.C.N.C. corte Rendita Piano T
dal18/08/23		Fg. 22, Part. 418, Sub. 501, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7 -cl 3- vani 15 sup cat mq 416 escl aree esterne mq.382 r.c 1.743,04. Via dei Pesci P: S1-T- 1. (fusione del 17/08/2023 in atti dal 18/08/2023)

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Nel periodo dal 29/04/1999 al 12/02/2003 secondo le certificazioni storiche catastali, VARIA LA RENDITA CATASTALE del villino originario da 1514,51 a 1128,46 e VARIA anche LA CORTE ESTERNA PER ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA. Allo stato attuale la corte esterna (che era divenuto bene comune non censibile sub 4) è contraddistinta col sub 505 a seguito del ripristino per fusione, della situazione catastale ante frazionamento del villino. La corte è raffigurata nell'elaborato planimetrico allegato alla variazione DOCFA catastale approvata il 17 agosto 2023 in atti dal 18.08.2023 .

DATI CATASTALI ATTUALI CORRETTI UNICA U.I. VILLINO E CORTE ANNESSA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catal e	Rendita	Piano	Graffato
	22	418	505		A7	3	15		581,01 €	S1-T-1	X

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale. I DATI CATASTALI attuali derivano dalla fusione dei sub 1.2.3.4 che erano derivati dal FRAZIONAMENTO DEI TRE PIANI DEL VILLINO ORIGINARIO. La vecchia planimetria catastale che riportava i tre piani su un unica scheda, (ante frazionamento) era corrispondente allo stato de luoghi ed al progetto in sanatoria approvato, eccetto per quanto riguarda le opere interne e le opere realizzate successivamente che in parte sono sanabili e in parte no.



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

Attualmente il villino, che risultava erroneamente frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis in tre appartamenti distinti con i sub 501 502 503 oltre l'area di sedime del lotto individuata col sub 504 quale BCNC. ora risulta tutto sub 505 (villino e corte) La rappresentazione catastale planimetrica del piano S-1 e del piano sottotetto dovrà essere aggiornata dopo la sanatoria delle opere sanabili eseguite.

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

LA CATEGORIA resta A7.

PRECISAZIONI

Il frazionamento, stante la realtà dei luoghi e le risultanze urbanistiche era di fatto da **annullare**.

Il nuovo accatastamento ha **riproposto il villino come unica abitazione** con i **piani originari S1, T, 1, e non PT-P1-P2** come ora erroneamente variato a seguito dell'errato frazionamento.

E' stato quindi ripristinato catastalmente lo stato quo ante conforme alla c.e.s. n. 44 del 1999.





Data: 02/09/2023 Ora: 14.37.38 pag: 1 Spaghe
 Visura n.: T25587 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2023

della richiesta Comune di **MORLUPO (Codice:F734)**
 Provincia di **ROMA**
sto Fabbricati Foglio: 22 Particella: 418 Sub.: 505

ESTATI

immobiliare dal 18/08/2023

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
	22	418	505			A/7	3	15 vani	Totale: 416 m ² totale: escluse aree scoperte: 382 m ²	Euro 1.743,04	FUSIONE del 17/08/2023 Pratica n. RM/04/6658 in atti dal 18/08/2023 FUSIONE (n. 416658 1/2023)
Via			VIA DEL PESCI n. SNC Piano S1-T-1				Partita		Mod.58		
-classamento e rendita proposti (d.m. 70/94)											

ali Terreni Correlati
 : Comune F734 - Foglio 22 - Particella 418

estazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
 zione degli intestati dal 17/08/2023

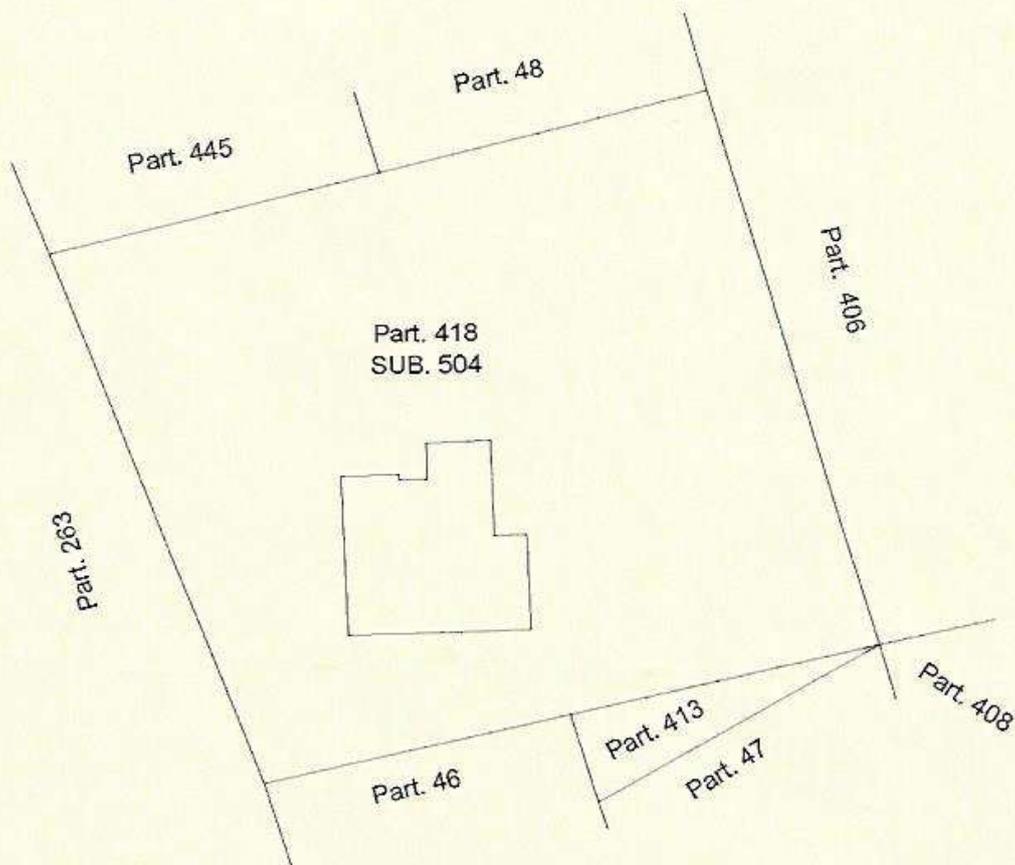


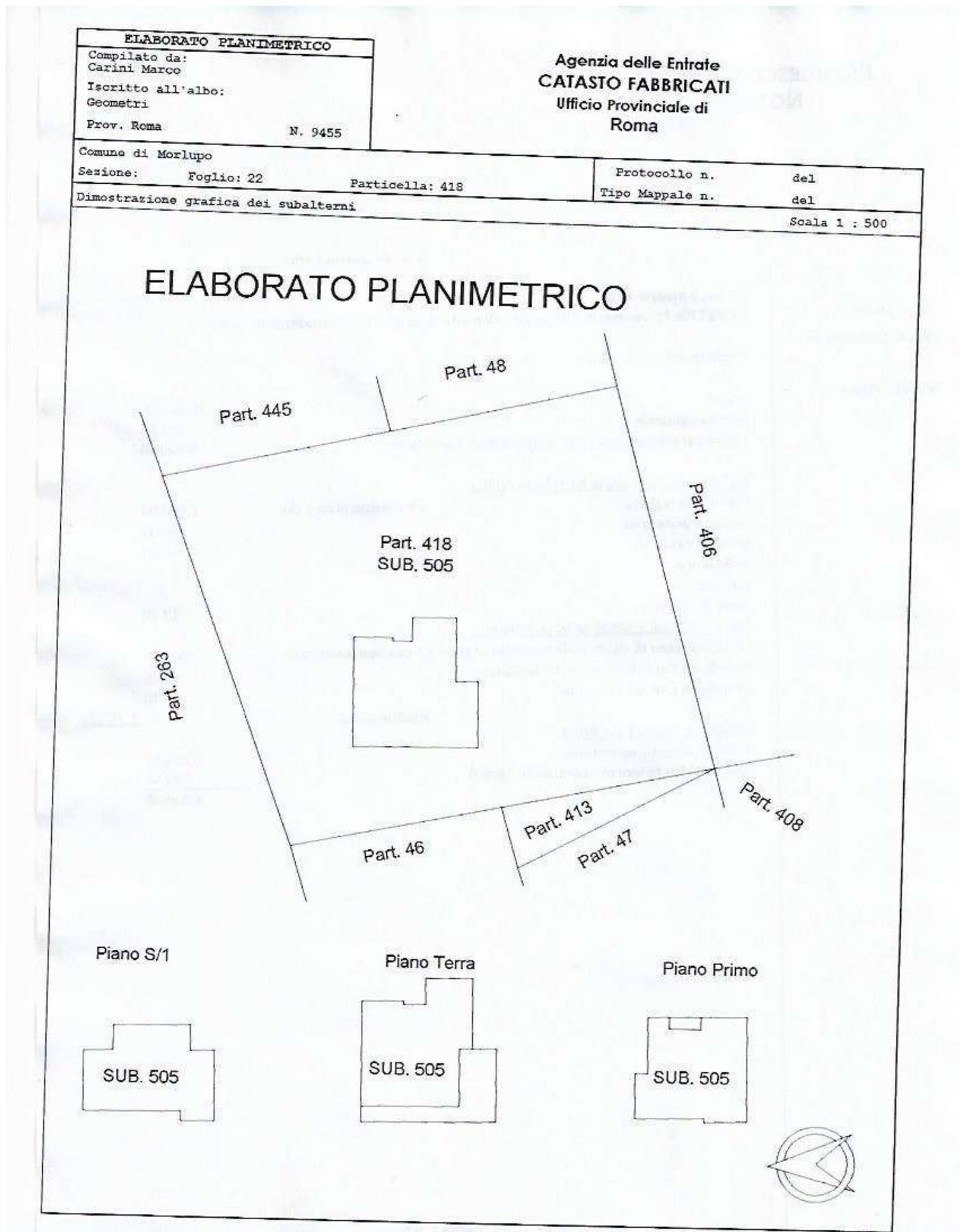
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Morlupo	
Via Dei Pesci	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	
Foglio: 22	
Particella: 418	
Subalterne: 505	
Compilata da: Carini Marco	N. 9455
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	

Planimetria
 Scheda n. 2 Scala 1:500

PLANIMETRIA DELLA CORTE AL PIANO TERRA







Ufficio Provinciale di: **ROMA**
Comune di: **MORLUPO**

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	4
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	1
Causali:	fusione							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 17/08/2023								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie	n.	1
	Mod. 1N parte II	n.	1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico	n.	1
Preallineamento	Volture	n.		Variazioni	n.	Accatastamenti	n.	
	Unita' afferenti con intestati	n.		Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																				
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti											
N.	Part. spec.	Opr.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat	Rendita	1N/2N	Plan	
	Indirizzo												Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio	
1		S		22	418	501														
2		S		22	418	502														
3		S		22	418	503														
4		C		22	418	505						U	A/7	3	15	416	1.743,04	SI	SI	
	via dei pesci SNC																			
5	BCNC	S		22	418	504														

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
ripristino situazione originaria come da verbale di udienza del 18 novembre 2022 tribunale di tivoli dichiarante diverso dall intestatario perche nominato dal giudice quale ctu

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato. Il Tecnico: Geom. CARINI MARCO ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 9455 Codice Fiscale: CRNMRC82C29L182H

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

PATTI

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

1. Lo stato di conservazione è **Mediocre** come si evince dalle foto allegate alla presente relazione (documentazione fotografica)
2. Il fabbricato presenta **seri segni di instabilità statica** ed è stato già oggetto di un intervento di consolidamento non acclarato da documentazione tecnica ingegneristica depositata presso il Genio Civile. Non essendovi documenti ufficiali calcoli statici, collaudi tecnici documentati, la situazione è tutta da verificare, consolidare e collaudare ufficialmente ai fini del successivo certificato di abitabilità che altrimenti non sarebbe mai rilasciato. Vanno considerati i costi per l'adeguamento statico strutturale generale del villino in quanto presenta notevoli ed importanti segni di dissesto quali una serie di crepe oblique sui muri della casa e crepe nella pavimentazione esterna a testimonianza di un cedimento parziale del terreno delle fondazioni;
3. L'originaria proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare, c.s.d. consistente in un villino composto da: un piano interrato, un piano terra ed un piano sottotetto, con annessi portici, nel corso della presente procedura, è stato oggetto di una variazione catastale che ha frazionato il villino in tre U.I. Ad uso abitazioni, identificate con 3 distinti subalterni oltre un subalterno per la corte circostante, comune ai medesimi sub. **Tale frazionamento è risultato inappropriato** per il caso in specie, dal punto di vista urbanistico, per l'aumento delle volumetrie e per il cambio di destinazione da villino unifamiliare a edificio plurifamiliare, (visto il CDU. L'atto d'obbligo è relativo alla concessione in sanatoria di un villino). La proprietà non riguarda un edificio composto da appartamenti. la destinazione d'uso sanata è villino. Il CDU non prevede edificazioni di edifici plurifamiliari. Nel frazionamento erano errate: le identificazioni dei piani, l'orientamento, la realtà del vano sottoportico e del sottotetto.
4. Per tali motivi è stata ripristinata catastalmente un'unica unità immobiliare (il villino preesistente di tre piani con tutta la corte annessa, con la medesima identificazione dei piani del villino originario (PS/1,T,1 oggetto dell'esecuzione). La rappresentazione del villino e della corte annessa, per esigenze grafiche, è riprodotta in due schede. Una scheda (sub 505) raffigurante le planimetrie dei tre piani corretti. E una scheda stesso, sub 505, raffigurante la corte annessa ex sub 504. Oltre l'elaborato planimetrico, e la visura catastale aggiornata.
5. Risultano eseguite opere senza autorizzazione. Vanno considerati i costi di abbattimento delle opere abusive insistenti sul lotto e non sanabili (manufatti posti a distanze ridotte dai confini, la chiusura del sottoportico al piano S/1 etc;)



6. Va presentata pratica per la sanatoria per ottenere la sanatoria delle opere sanabili quali la eliminazione del vano scala interno, la realizzazione della scala esterna in ferro di accesso al piano 1° sottotetto, l'ampliamento del piano interrato, la realizzazione dell'intercapedine interrata etc; Vanno considerati i costi.
7. Manca la certificazione degli impianti termico/gas, idrico, elettrico; Vanno considerate le spese per la certificazione e adeguamento degli impianti;
8. Manca la certificazione APE; Vanno considerate le spese per la certificazione APE;
9. Manca l'autorizzazione allo scarico in fogna, Vanno considerate le spese per la compartecipazione all'autorizzazione allo scarico
10. Manca l'abitabilità; Vanno considerate le spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità
11. Manca il certificato di idoneità statica e/o il collaudo statico; Va considerato il costo
12. Manca un montascale o mini ascensore per l'abbattimento delle barriere architettoniche per accedere al Piano primo sottotetto. Vanno considerati i costi.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

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





Cucina PT



BAGNO PT

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



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI

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



		GIOVANNI POCATERRA	18/03/2004	63399	14116
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	18/03/2004	13460	9083
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Iscrizione**
Trascritto a Roma 2 il 19/03/2004
Reg. gen. 14362 - Reg. part.3009 Notaio Pocaterra Giovanni rep 69400/14117 del 18/03/2004 **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Quota: 1/1

- **Iscrizione**
Trascritto a Roma 2 il 19/03/2004
Reg. gen. 14362 - Reg. part.3009 Notaio Pocaterra Giovanni rep 69400/14117 del 18/03/2004 **ipoteca LEGALE** derivante da art. 77 DPR 602/73 e D. LGS 46/99

- **Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 31/10/2011
Reg. gen. 56430 - Reg. part. 35607
Quota: 1/1

- Atto d'obbligo rep 46063 del del 17/06/1999 relativo alla c.e.s. N.44 del 1999



NORMATIVA URBANISTICA

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

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

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

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22 sub 505, con importanti segni di dissesto statico.(vedere le foto allegate. Attualmente il villino, risultava erroneamente



frazionato ed accatastato dall'esperto Ing. Marco De Angelis in tre appartamenti distinti sub 501 502 503 oltre la residua area del lotto sub 504 quale BCNC), ora risulta villino e corte annessa **col unico sub 505**.

Il lotto su cui giace il villino ha una superficie di mq 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica (mq. 20.000) come indicato nelle NTA. (vedasi CDU allegato). La nuova volumetria residenziale in essere, realizzata al piano S/1, oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44/99, ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata). Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportato alla destinazione e superficie sanata: S.u. mq. 230,07 e s.n.r. 158,04, come rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 progetto sanatoria). (ovvero l'eliminazione delle scale interne e la realizzazione della scala in ferro esterna aperta, in quanto opere sanabili).

L'Identificazione al catasto Fabbricati **attuale** è: - Fg. 22, Categoria A7 - Fg. 22, Part. 418, Sub. **505**, Categoria A7 -cl 3- vani 15, sup cat mq 416 escl aree esterne mq.382 r.c 1.743,04. Via dei Pesci P: S1-T-1. (fusione del 17/08/2023 in atti dal 18/08/2023)

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

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

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

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

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

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica pratica scia e oneri comunali	4.000,00	€
richiesta abitabilità 1200,00 e collaudo statico 1500,00 e nuovo accatastamento 900,00	3.600,00	€
Demolizione opere abusive chiusure sottoportico e ripristini murature piano S1	5.500,00	€
Rinforzo strutturale fondazioni a stima compreso scavi rinterrati armature pareti casseforme getti e quanto altro	20.000,00	€



necessario e chiusura intercapedine con Pratica Genio Civile e relaz.ni Geologiche		
Realizzazione e regolarizzazione impianto smaltimento acque reflue	7.000,00	€
miniascensore per superare le barriere per accesso al piano primo	4.500,00	€
Regolarizzazione impianti e certificazione idrico elettrico, (citofonico antenna TV) riscaldamento,(gas) 1500 cad	4.500,00	€
Certificazione APE	450,00	€
Demolizione tratto di solaio e del muro a blocchetti ricadente su particella 263	7.000,00	€
Oneri di trasporto materiali delle demolizioni, approvvigionamento cantiere	3.500,00	€
Oneri di discarica differenziata	2.500,00	€
Oneri allestimento cantiere e oneri per la sicurezza	2.000,00	€
Smontaggio cantiere e pulizia finale	1.500,00	€

Totale 54.050,00 (compreso oneri di fatturazione)

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

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

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

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

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto non ha eseguito una verifica topografica dei confini della particella 418. Non assume alcuna responsabilità al riguardo di eventuali verifiche e/o rettifiche. Per la vendita di unica U.I.

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

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

Tivoli, li 17/10/2023

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

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

Villino con corte annessa, su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22 di mq. 2580, con importanti segni di dissesto statico, con strutture da consolidare e collaudare. (vedere le foto allegate)

Il lotto su cui giace il villino ha una superficie lorda di mq 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica come indicato nelle NTA.(vedasi CDU allegato) Pertanto la NUOVA volumetria residenziale in essere REALIZZATA al piano S/1 oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44 del 1999, ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata)

Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportata alla destinazione e superficie sanata rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 approvata)

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7 -cl 3- vani 15 sup cat mq 416 escl aree esterne mq.382 r.c 1.743,04. Via dei Pesci Piano S1-T-1. (fusione del 17/08/2023 in atti dal 18/08/2023)

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

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

Prezzo base d'asta: € 250.000,00



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

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

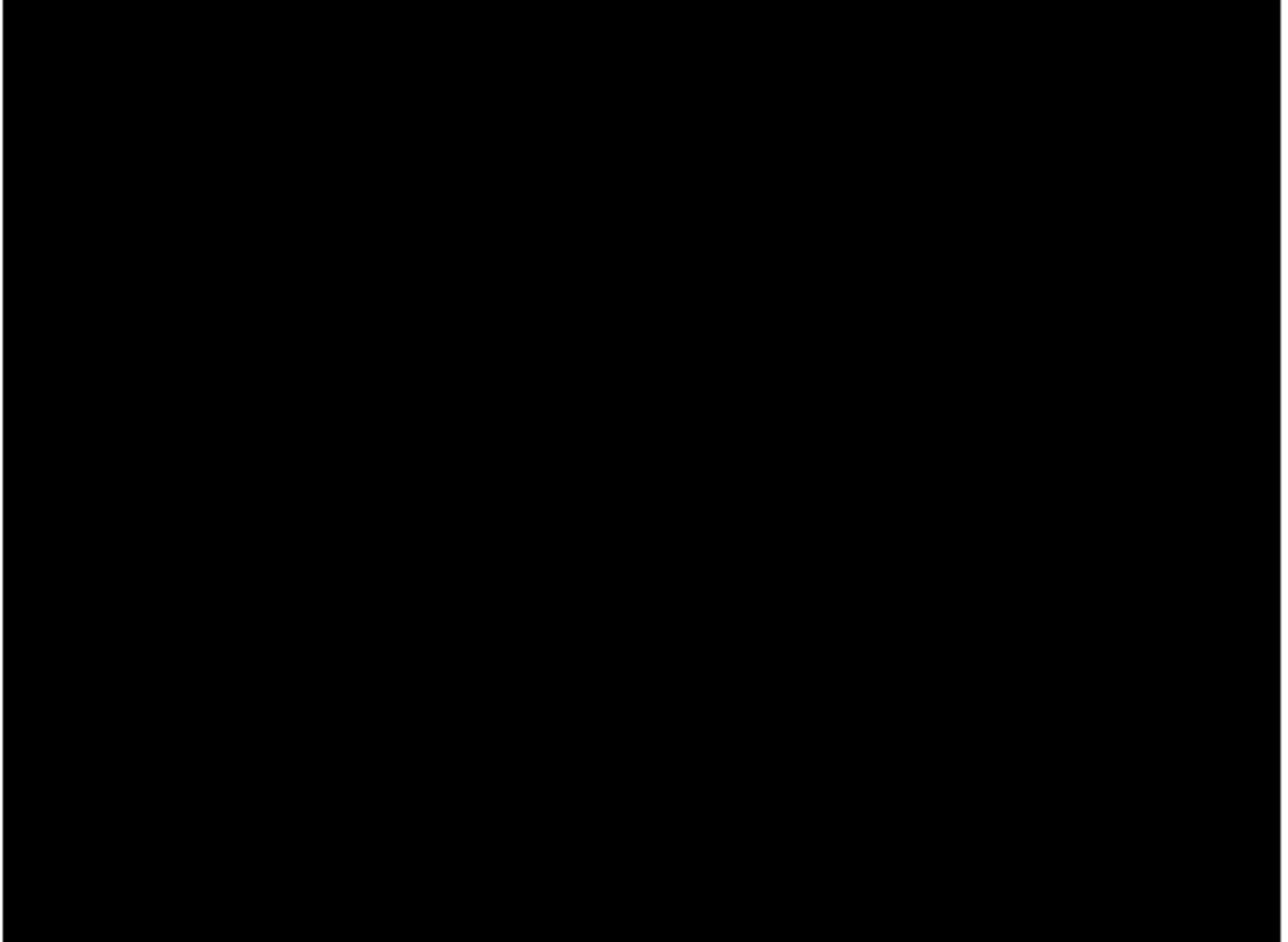
Bene N° 1 - Villetta su tre piani su lotto di superficie lorda mq 2580			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - loc. Ca Bellina, piano T-1°- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino su tre piani con annessa corte Fig. 22, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7 - Fig. 22, Part. 418, Sub. 505, Categoria A7 -cl 3- vani 15 sup cat mq 416 escl aree esterne mq.382 r.c 1.743,04. Via dei Pesci P: S1-T-1. (fusione del 17/08/2023 in atti dal 18/08/2023)	Superficie convenzionale	275,26 mq
Stato conservativo:	LO STATO DI CONSERVAZIONE è Mediocre COME SI EVINCE DALLE FOTO ALLEGATE ALLA PRESENTE RELAZIONE		
Descrizione:	Villino su tre piani (piano S/1, piano T, e piano 1°) edificato sulla particella 418 del foglio 22, ha importanti segni di dissesto statico. (vedere le foto allegate) Il lotto su cui giace il villino ha una superficie lorda di mq. 2580 inferiore al lotto minimo previsto per la zona turistica come indicato nelle NTA .(vedasi CDU allegato) Pertanto la NUOVA volumetria residenziale in essere REALIZZATA al piano S/1 oltre quella autorizzata con la concessione in sanatoria n 44 del 1999 ovvero la chiusura del sottoportico al piano S1, non può essere sanabile. (vedere planimetria piano s/1 con la zona evidenziata) Per questa ragione il piano interrato, in particolare la zona sottoportico, deve essere riportata alla destinazione e superficie sanata rappresentata nell'elaborato progettuale della sanatoria. (vedere pianta S1 approvata		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DAI DEBITORI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

-



-

-

