
TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO PROCEDURA EI RGE 454/2023

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fratini Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 454/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE SITO NEL COMUNE DI NEROLA (RM)



N. 4 Villette , di cui N. 3 sottoposte ad esecuzione forzata: interno 1 sub 1; interno 3 sub 3; interno 4 sub 4 (Cat. A/7)

Accessibile Via Salaria vecchia n. 67-69-71 Nerola (RM), (immagine scattata ad Aprile 2024)



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22



Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Regolarità edilizia	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Lotto 3.....	26
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	28
Confini.....	29
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	31
Dati Catastali	32
Precisazioni.....	33
Patti.....	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica	44
Regolarità edilizia	45
Vincoli od oneri condominiali.....	46
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	52
Riepilogo bando d'asta.....	56
Lotto 1	56
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 454/2023 del R.G.E.....	58
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.270,00	58
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 81.945,00	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 56.394,00	59



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	60
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1	60
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1	60
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1	61



INCARICO

In data 24/02/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce 3, Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 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 Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1

UBICAZIONE:



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1

DESCRIZIONE

Il Bene 1 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli.

Il Bene 1 consiste in una Villetta, distinta con l'interno 1, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo sottotetto, collegati da una scala interna.

-Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali adibiti ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Si precisa che nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico.

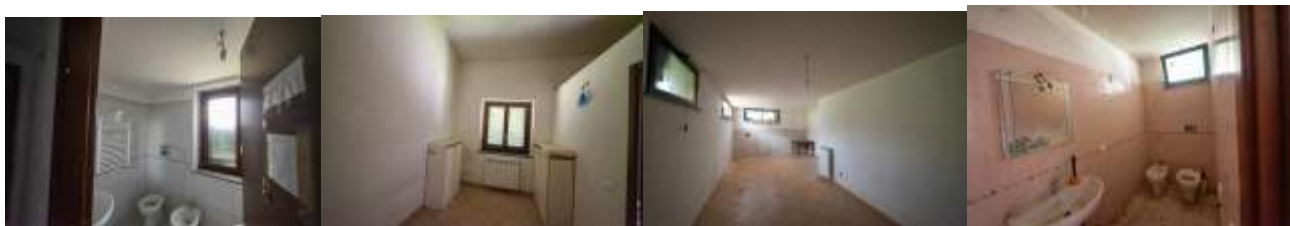
-Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano terra, da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale Via salaria Vecchia.

-Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40, ed è costituito da n. 2 camere da letto (una singola ed una matrimoniale) un ingresso ed un bagno. Sulla zona di servizio è stato realizzato un soppalco non praticabile, aperto sulla camera da letto singola con altezza variabile da 1.00 a 2.00.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Foto Bene 1





Allegato 16-Rilievo metrico Bene 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa:

- Deposito certificazione notarile tempestivo 19/01/2024
- Non ci sono comproprietari.

TITOLARITÀ

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)**

Alla data di acquisto il debitore dichiarava di essere di stato civile divorziato.

Alla data di notifica del Pignoramento il debitore risultava essere di stato civile libero per divorzio da ****Omissis**** in data 03/04/2015.

Allegato 7: Atto di Provenienza

CONFINI

Il Bene 1-interno 1 censito al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 1 confina con:

- La Villetta interno 4 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 4.
- La Villetta interno 2 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600,



sub 2 non oggetto di pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	36,35 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	terra
Villetta	36,10 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	primo
Cantina	36,50 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,40 m	seminterrato
Giardino	75,00 mq	75,00 mq	0,18	13,50 mq	0,00 m	
Cortile	84,00 mq	84,00 mq	0,18	15,12 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				138,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,00 mq		

Allegato 16-Rilievo metrico Bene 1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2009 al 21/05/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/1
Dal 21/05/2010 al 07/03/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/1
Dal 07/03/2013 al 07/03/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/1
Dal 07/03/2014 al 29/09/2021	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani



		Rendita € 426,08 Piano S1/terra/1
Dal 29/09/2021 al 19/09/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 426,08 Piano S1/terra/1

Allegato 4: Visura storica catastale Bene 1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	600	1		A7	3	5,5 vani	110 mq	426,08 €	S1/terra/1	

Allegato 4: Visura storica catastale Bene 1

Corrispondenza catastale

1) La planimetria catastale del piano terra corrisponde allo stato dei luoghi.

2) La planimetria catastale del piano primo non corrisponde allo stato dei luoghi:

- una delle finestre della camera da letto matrimoniale che affaccia sulla corte esterna non è stata realizzata.
- la parete di chiusura della scala interna è stata modificata.
- è stata realizzata una porzione di soppalco non abitabile e neppure praticabile, sulla zona d'ingresso alle camere da letto.



3) La planimetria catastale del piano seminterrato non corrisponde allo stato dei luoghi:

-Sono state modificate tutte le finestre con aggiunta di una finestra nel vano cantina adibito a WC.

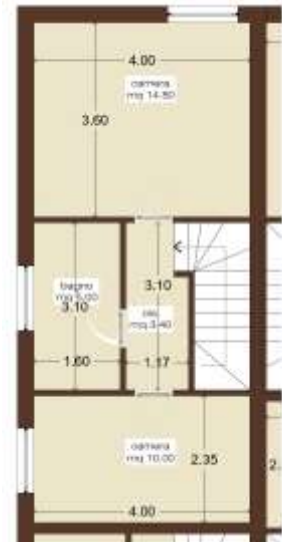
Stato dei Luoghi



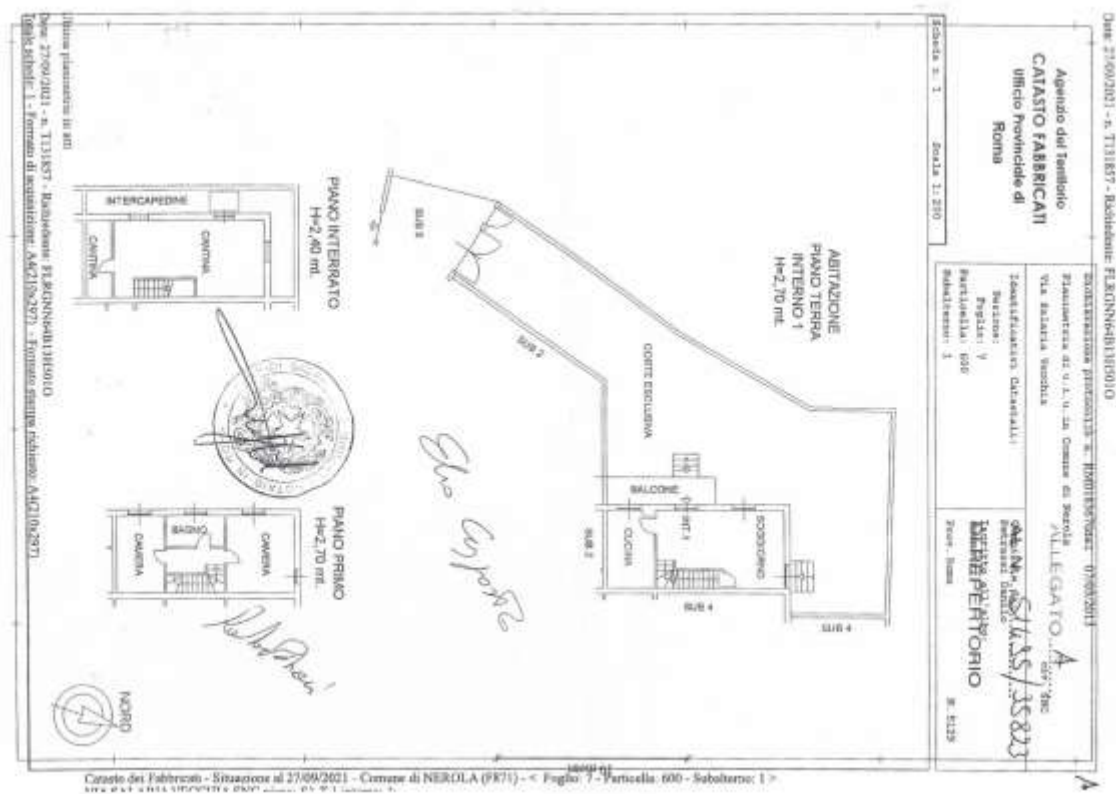
Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



Planimetrie catastali

PRECISAZIONI

Il sottoscritto precisa che il deposito duplo nota di Trascrizione del pignoramento NON RISULTA IN ATTI.

PATTI

Il sottoscritto ha appreso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata negli ultimi anni destinata all'accoglienza di extracomunitari. Tuttavia attualmente è libera e sul Bene 1 non risulta gravare nessun contratto di affitto o occupazione senza titolo.

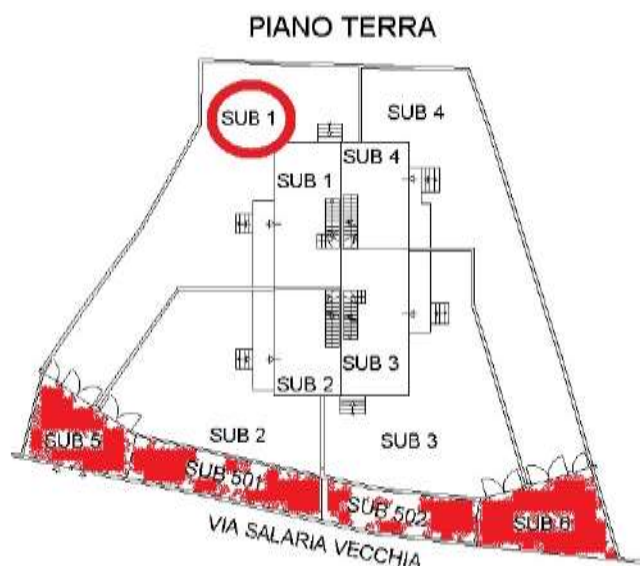
STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 1 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto di esecuzione. NON RISULTA ESSERCI UN CONDOMINIO COSTITUITO. Il Bene 1 possiede un'entrata indipendente, un giardino/corte e parcheggio ad uso esclusivo (anche se di fatto i lavori di frazionamento delle aree esterne, sono stati materialmente realizzati con paletti di ferro e rete metallica anziché in muratura e ringhiera di ferro come da progetto).

Tuttavia tra le parti comuni che il bene 1 condivide, rientra l'accesso carrabile uso privato sub 5 e su 501 (b.c.n.c), ottenuto e realizzato con il nulla Osta rilasciato dalla Provincia di Roma protocollo 149779 del 30/04/2012.



SUB 5-501-502-6= Beni comuni non censibili



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull' unità immobiliare identificata con il Bene 1, oggetto di pignoramento non gravano servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: A Travi rovesce
- Altezza interna utile: Piano terra ml 2,70-Piano Primo Altezza utile ml 2,70- Piano Seminterrato altezza utile ml 2,40
- Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato
- Solai: in Latero cemento
- Copertura: La copertura a tetto con doppia falda è costituita da travi estradossate e travi a spessore
- Manto di Copertura: a tegole in laterizio, canali di gronda e discendenti in rame.
- Pareti interne: in mattone laterizio rivestito con intonaco civile a tre strati.
- Pareti esterne con mattoni forati in laterizio a doppia parete con interposti elementi per coibentazione termica e relativa barriera al vapore.
- Pavimentazione interna: monocottura
- Infissi esterni ed interni: in legno
- Scale: realizzate a soletta portante in cemento armato
- Impianto elettrico: del tipo sfilabile
- Impianto idrico: Da Attaccare
- Impianto termico: a caldaia e caloriferi
- Posto auto scoperto in sede esclusiva
- Lo smaltimento delle acque nere è stato realizzato con allaccio al collettore comunale con adeguata tubazione che dalla rete fognante dell'edificio arriva ad un pozzetto in prossimità del collettore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come riportato nella relazione del custode giudiziario, Avv. Marco Marchionni, inizialmente le chiavi delle tre unità immobiliari oggetto della Relazione Stimativa erano nella disponibilità di un'agenzia immobiliare, e non dell'esecutato. Successivamente, l'agenzia, tramite un suo delegato, ha provveduto ad aprire il cancello principale ed a consegnare al custode giudiziario il possesso dei beni pignorati. In seguito al sopralluogo effettuato l'8 aprile 2024, il sottoscritto CTU può dichiarare che l'unità immobiliare è libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2006 al 29/09/2021	****Omissis****	Atto di Compravendita da ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floridi Giovanni	27/12/2006	18162	12426



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/01/2007	2836	1707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2021	****Omissis****	Atto di Compravendita da ****Omissis****			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floridi Giovanni	29/09/2021	51495	35823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/10/2021	55215	39806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non ci sono Atti successivi al Pignoramento. L'atto di Provenienza è stato depositato e verrà inserito come allegato.

La continuità delle Trascrizioni al ventennio anteriore al Pignoramento non risulta Regolare:

Occorre estendere l'indagine al ventennio, risalendo all'atto di acquisto del sig. ****Omissis****.

A ****Omissis**** il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato all'interno del quale ci sono i tre beni pignorati, è pervenuto in forza di atto di divisione del 20/10/1956, Notaio Vincenzo Pompili, repertorio 25874, Trascritto a Roma 3 in data 16/01/1957 al N. Part. 2490 nascente da successione legittima del proprio padre ****Omissis**** deceduto in Nerola il 28/07/1928. Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Palombara Sabina il 05/05/1929, ed ivi registrata al n. 34, volume 60.

Si precisa che, occorre altresì verificare l'accettazione dell'eredità della sig.ra **Omissis****.**

Allegato 12-Trascrizioni Pregiudizievoli



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983
Quota: 100%
Importo: € 45.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 36.825,58
Data: 19/11/2020
N° repertorio: 18528
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704
Quota: 100%
Importo: € 460.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 450.000,00
Data: 02/07/2021
N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Allegato 12-Trascrizioni Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali il Bene 1, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO periferico B3 del centro abitato di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM).

Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore.



IL PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Allegato 11-Inquadramento Urbanistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire N. 1575 del 16/10/2007

Progetti esecutivi presentati al Genio Civile di Roma, con nota n. 106850 del 13/07/07 posizione sismica 75360/D

Denuncia di inizio lavori è stata depositata al genio Civile di Roma in data 04/09/2007 che indica anche l'inizio dei lavori (permesso a costruire N. 1575 del 16/10/2007).

Nulla Osta Passo carrabile n. 0129/11/AC del 30/04/2012 rilasciato dal Comune di Roma.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo n. 3496 del 28/06/2012 consistente in opere di finitura di spazi esterni e distribuzione degli spazi interni non sostanziale - **Variante e Modifica Di Un Passo carrabile a seguito del N.O. della Provincia di Roma N. 0129/11/AC del 30/04/2012.**

Comunicazione di Fine Lavori n. 3535, ultimati in data 12 luglio 2011 presentata in data 16 luglio 2012.

Domanda di Rilascio Agibilità N. 2605 del 08/05/2013

Nella domanda di rilascio del Certificato di Agibilità è allegata la seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico n. 25/26/28/29 del 2011
- Dichiarazione di Conformità Impianto Gas n. 21/22 del 2011

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale del Bene 1 ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Nerola (RM).

Stato dei luoghi – Diffornità Piano terra:

-Si accede al piano terra tramite un balcone esterno con scala di arrivo in muratura, che non è riportato nella planimetria del progetto autorizzato.

Stato dei luoghi – Diffornità Piano primo:

- Una delle finestre della camera matrimoniale, presente nella planimetria di progetto, è stata chiusa.
- La parete che chiude la scala interna è stata modificata.
- Il piano sottotetto previsto non è stato realizzato; al suo posto è presente una piccola porzione di soppalco non praticabile, situato sopra la zona di servizio della zona notte.

Stato dei luoghi – Diffornità Piano seminterrato:



- È stato realizzato un secondo vano cantina adibito a WC, non presente nella planimetria del progetto autorizzato.
- È stato creato anche un piccolo sottoscala, anch'esso non previsto nella planimetria.
- Le finestre sono state tutte modificate rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato

Pertanto il balcone esterno, la finestra chiusa del piano primo, la modifica della parete di chiusura scala interna, il piccolo sottoscala e la modifica delle finestre del piano seminterrato (che da progetto erano da realizzarsi a bocca di lupo) saranno sanati con una SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda il balcone esterno in cemento armato sarà redatto anche un progetto strutturale da inviare al Genio Civile. Per quanto riguarda invece il solaio del piano sottotetto, questi sarà realizzato come da progetto allegato al titolo edilizio esistente, previa demolizione della porzione di soppalco non autorizzata con conseguente modifica in altezza dei divisori interni.

Allegato 15- Titoli Abilitativi

Allegato 19- Titolo edilizio Bene 1

Planimetrie Ultimo Titolo Edilizio CE N. 1575 del 10/10/2007 e Variante SCIA protocollo N. 3496 del 28/06/2012

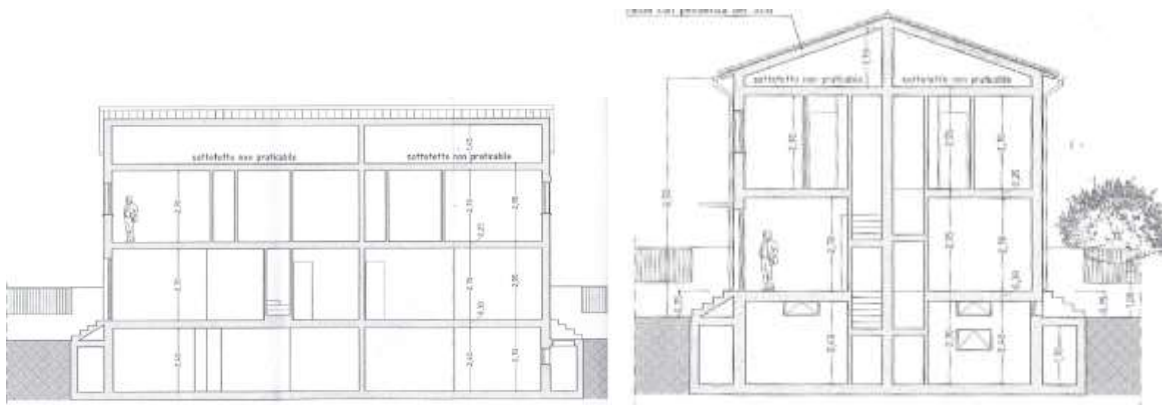


Piano Seminterrato

Piano Terra SCIA

Piano Primo

Piano sottotetto



Sezioni



Variante SCIA P.T. protocollo N. 3496 del 28/06/2012

Planimetrie Rilievo stato dei Luoghi



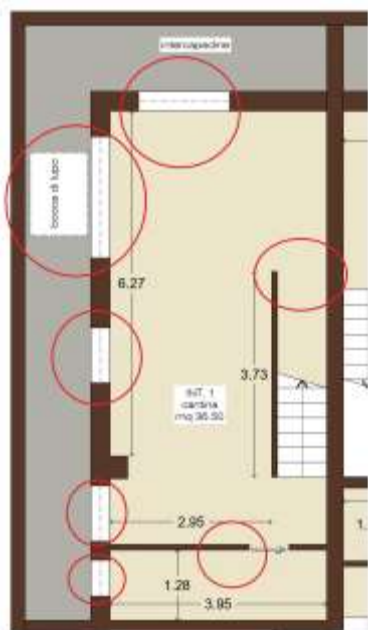
Planimetria piano Seminterrato

Piano Terra

Piano Primo



Difformità Accertate



Piano S1-difformità

- Vano cantina ad uso WC
- Finestre modificate
- Sottoscala



Piano terra -difformità

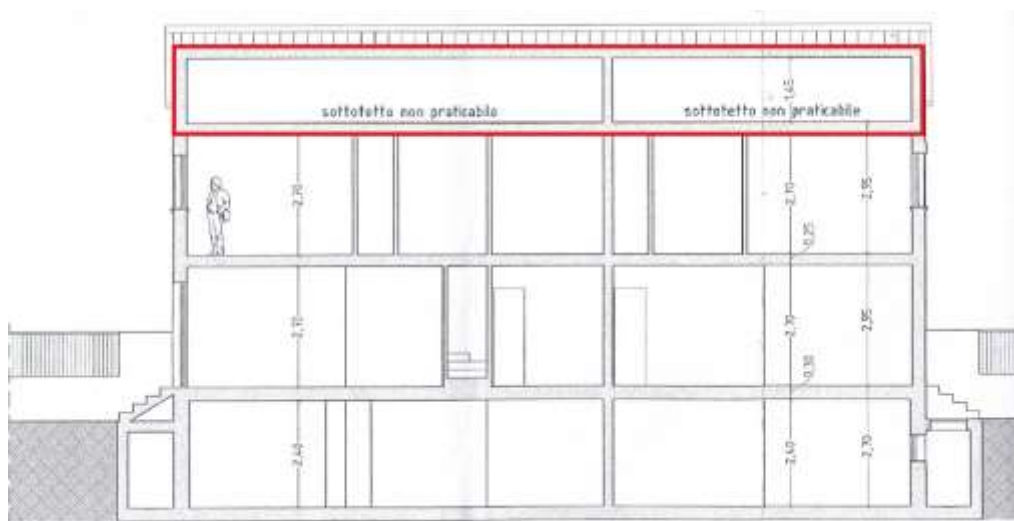
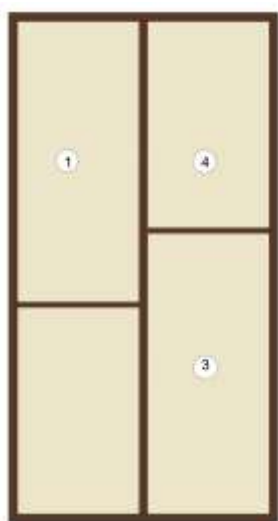
- Balcone esterno P.T
- Sottoscala



Piano primo-diformità

- Soppalco
- Finestra chiusa
- Manca piano sottotetto

MANCA PIANO SOTTOTETTO



Allegato 22-Titolo Edilizio Piano sottotetto Bene 1



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un Condominio Costituito.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1

DESCRIZIONE

Il Bene 2 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli.

Il Bene 2 consiste in una villetta distinta con l'interno 3, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo sottotetto, collegati da una scala interna.

-Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali adibiti ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico.

-Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale.

-Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 e ml 3.40 ed è costituito da N. 2 camere da letto (una matrimoniale e la seconda singola) un ingresso ed un WC. Inoltre sopra la zona di servizio è stato realizzato un soppalco non praticabile di altezza variabile da ml 1,00 a 2,00.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Foto Bene 2





Allegato 17-Rilievo metrico Bene 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Deposito certificazione notarile tempestivo 19/01/2024
- Non ci sono comproprietari.

TITOLARITÀ

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)



Alla data di acquisto il debitore dichiarava di essere di stato civile divorziato.
Alla data di notifica del Pignoramento il debitore risultava essere di stato civile libero per divorzio da ****Omissis**** in data 03/04/2015.

Allegato 7-Atto di Provenienza

CONFINI

Il Bene 2-interno 3 censito al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 3 confina con:

- La Villetta interno 4 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 4.
- La Villetta interno 2 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 2 esclusa dal pignoramento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	36,35 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	terra
Villetta	36,10 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,70 m	primo
Cantina	36,50 mq	43,00 mq	0,50	21,50 mq	2,50 m	seminterrato
Giardino	38,00 mq	38,00 mq	0,18	6,85 mq	0,00 m	
Cortile	67,00 mq	67,00 mq	0,18	12,06 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,56 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

Allegato 17-Rilievo metrico Bene 2

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2009 al 21/05/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 3



		Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/primo
Dal 21/05/2010 al 07/03/2013	****Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/primo
Dal 07/03/2013 al 07/03/2014	****Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano S1/terra/primo
Dal 07/03/2014 al 29/09/2021	****Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 426,08 Piano S1/terra/primo
Dal 29/09/2021 al 23/09/2024	****Omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 426,08 Piano S1/terra/primo

Allegato 5-Visura storica catastale Bene 2

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	600	3		A7	3	5,5 vani	110,00 mq	426,08 €	S1/terra/primo	

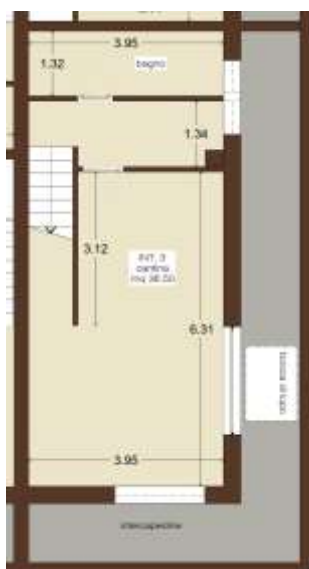
Allegato 5-Visura storica catastale Bene 2

Corrispondenza catastale



- La planimetria catastale del piano terra corrisponde allo stato dei luoghi.
- La planimetria catastale del piano primo non corrisponde allo stato dei luoghi:
 - una delle finestre della camera da letto matrimoniale non è stata realizzata
 - la parete di chiusura della scala interna è stata modificata.
 - è presente un soppalco non praticabile realizzato sulla zona d'ingresso alle camere da letto.
- La planimetria catastale del piano seminterrato non corrisponde allo stato dei luoghi:
 - Sono state modificate tutte le finestre
 - è stata realizzato una parete divisoria, con vano porta

Planimetrie stato dei luoghi



Piano seminterrato

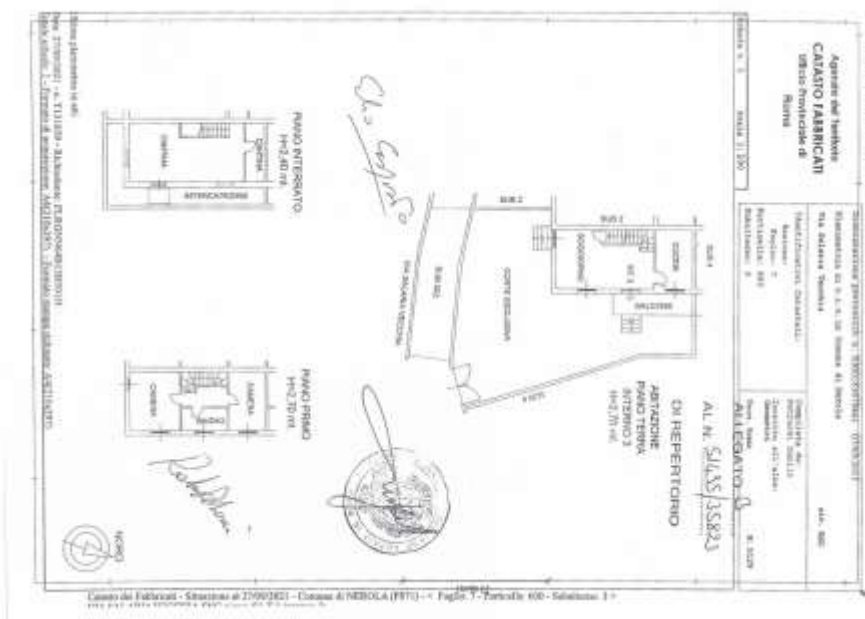


Piano terra



Piano primo





Planimetrie catastali

PRECISAZIONI

Il sottoscritto vorrebbe precisare che il deposito duplo nota di Trascrizione del pignoramento NON RISULTA IN ATTI.

PATTI

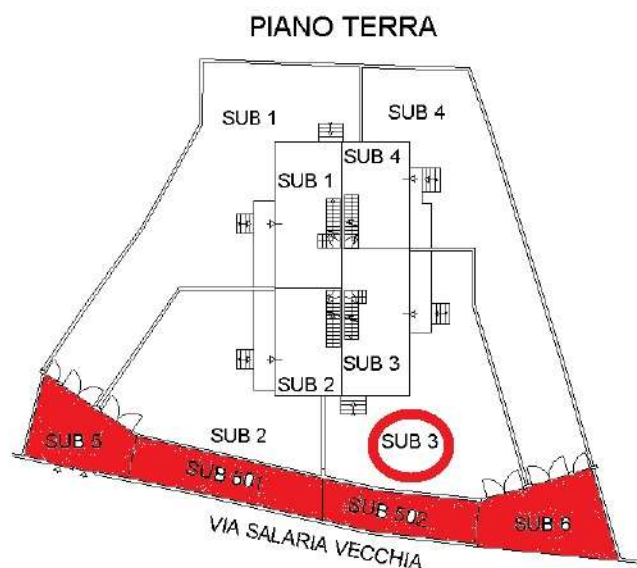
Il sottoscritto ha appreso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata negli ultimi anni destinata all'accoglienza di extracomunitari. Tuttavia attualmente è libera e sul Bene 2 non risulta gravare nessun contratto di affitto o occupazione senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 2 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto di esecuzione. NON RISULTA ESSERCI UN CONDOMINIO COSTITUITO. Il Bene 2 possiede un'entrata indipendente, un giardino/corte e parcheggio ad uso esclusivo (anche se di fatto i lavori di frazionamento delle aree esterne, non sono stati materialmente realizzati e neppure è stato effettuato il montaggio del cancello carrabile e pedonale. **Tuttavia tra le parti comuni che il bene 2 condivide con il Bene 3, rientra l'accesso carrabile uso privato sub 502-6 (b.c.n.c), ottenuto e realizzato con il nulla Osta rilasciato dalla Provincia di Roma protocollo 149779 del 30/04/2012.**



SUB 5-501-502-6= Beni comuni non censibili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull' unità immobiliare identificata con il Bene 2, oggetto di pignoramento non gravano servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: A Travi rovesce

Altezza interna utile: Piano terra ml 2,70-Piano Primo Altezza utile ml 2,70- Piano Seminterrato altezza utile ml 2,40

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in Latero cemento

Copertura: è costituita da travi estradossate e travi a spessore

Manto di Copertura: a tegole

Pareti interne ed esterne: in mattone laterizio

Pavimentazione interna: monocottura

Infissi esterni ed interni: in legno

Scale: realizzate a soletta portante in cemento armato

Impianto elettrico: del tipo sfilabile

Impianto idrico: Da Attaccare

Impianto termico: a caldaia e caloriferi

Posto auto scoperto in sede esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

Come riportato nella relazione del custode giudiziario, Avv. Marco Marchionni, inizialmente le chiavi delle tre unità immobiliari oggetto della Relazione Stimativa erano nella disponibilità di un'agenzia immobiliare, e non dell'esecutato. Successivamente, l'agenzia, tramite un suo delegato, ha provveduto ad aprire il cancello principale e a consegnare al custode giudiziario il possesso dei beni pignorati, il quale poi ha immediatamente sostituito le vecchie serrature con quelle nuove. Dal sopralluogo effettuato l'8 aprile 2024, è emerso che la suddetta unità immobiliare è libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2006 al 29/09/2021	****Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floridi Giovanni	27/12/2006	18162	12426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/01/2007	2836	1707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2021 al 23/09/2024	****Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Floridi Giovanni	29/09/2021	51495	35823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/10/2021	55215	39806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non ci sono Atti successivi al Pignoramento. L'atto di Provenienza è stato depositato e verrà inserito come allegato.

La continuità delle Trascrizioni al ventennio anteriore al Pignoramento non risulta Regolare:
Occorre estendere l'indagine al ventennio, risalendo all'atto di acquisto del sig. ****Omissis****.

A PANGRAZI DOMENICA il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato all'interno del quale ci sono i tre beni pignorati, è pervenuto in forza di atto di divisione del 20/10/1956, Notaio Vincenzo Pompili, repertorio 25874, Trascritto a Roma 3 in data 16/01/1957 al N. Part. 2490 nascente da successione legittima del proprio padre ****Omissis**** deceduto in Nerola il 28/07/1928. Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Palombara Sabina il 05/05/1929, ed ivi registrata al n. 34, volume 60.

Occorre altresì verificare l'accettazione dell'eredità della sig.ra **Omissis****.**

Allegato 12-Trascrizioni Pregiudizievoli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983
Quota: 100%
Importo: € 45.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 36.825,58
Data: 19/11/2020
N° repertorio: 18528
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704
Quota: 100%
Importo: € 460.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 450.000,00
Data: 02/07/2021
N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

Allegato 12-Trascrizioni Pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali **il Bene 2**, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO B3 di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM).

Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore.

IL PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Allegato 11-Inquadramento Urbanistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire N. 1575 del 16/10/2007

Progetti esecutivi presentati al Genio Civile di Roma, con nota n. 106850 del 13/07/07 posizione sismica 75360/D

Denuncia di inizio lavori è stata depositata al genio Civile di Roma in data 04/09/2007 che indica anche l'inizio dei lavori (permesso a costruire N. 1575 del 16/10/2007).

Nulla Osta Passo carrabile n. 0129/11/AC del 30/04/2012

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo n. 3496 del 28/06/2012 consistente in opere di finitura di spazi esterni e distribuzione degli spazi interni non sostanziale - Variante e Modifica Di Un Passo carrabile a seguito del N.O. della Provincia di Roma N. 0129/11/AC del 30/04/2012.



Comunicazione di Fine Lavori n. 3535, ultimati in data 12 luglio 2011 presentata in data 16 luglio 2012.

Domanda di Rilascio Agibilità N. 2605 del 08/05/2013

Nella domanda di rilascio del Certificato di Agibilità è allegata la seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico n. 25/26/28/29 del 2011
- Dichiarazione di Conformità Impianto Gas n. 21/22 del 2011

Allegato 15-Titoli Abilitativi

Allegato 20-Titolo Edilizio Bene 2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale del Bene 2 e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Nerola (RM).

Stato dei luoghi – Difformità Piano terra:

-Si accede al piano terra tramite un balcone esterno con scala di arrivo in muratura che non è riportata nella planimetria del progetto autorizzato.

Stato dei luoghi – Difformità Piano primo:

- Una delle finestre della camera matrimoniale, presente nella planimetria del progetto, è stata chiusa.
- La parete che chiude la scala interna è stata modificata.
- Il solaio del piano sottotetto previsto non è stato realizzato; al suo posto è presente una piccola porzione di soppalco non praticabile, situato sopra la zona di servizio della zona notte.

Stato dei luoghi – difformità Piano seminterrato:

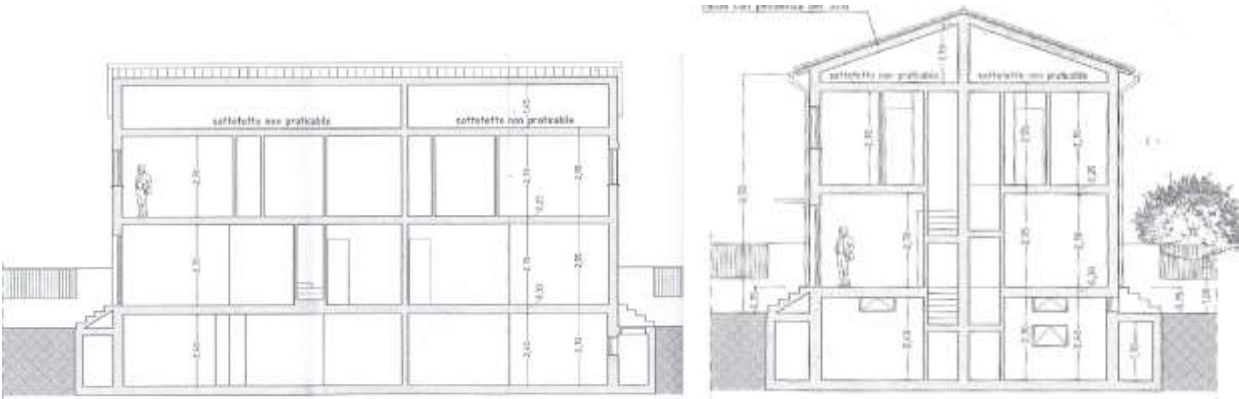
- è stato realizzato un vano cantina adibito a bagno, non presente nella planimetria del progetto autorizzato.
- è stato creato anche un piccolo sottoscala, anch'esso non previsto nella planimetria.
- Le finestre sono state tutte modificate rispetto a quanto previsto nel progetto autorizzato.
- è stata realizzato un divisorio con vano porta.

Pertanto il balcone esterno, la finestra chiusa del piano primo, la modifica della parete di chiusura scala interna, il piccolo sottoscala, la parete divisoria con vano porta e la modifica delle finestre del piano seminterrato (che da progetto erano da realizzarsi a bocca di lupo) saranno sanati con una SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda il balcone esterno in cemento armato sarà redatto anche un progetto strutturale da inviare al Genio Civile. Per quanto riguarda invece il solaio del piano sottotetto mancante, questi sarà realizzato come da progetto



allegato al titolo edilizio esistente, previa demolizione della porzione di soppalco non autorizzata e conseguente modifica altezza dei divisori interni zona di servizio.

Planimetrie Ultimo Titolo Edilizio CE N. 1575 del 10/10/2007 e Variante SCIA protocollo N. 3496 del 28/06/2012



SEZIONI





Variante SCIA P.T protocollo N. 3496 del 28/06/2012

Planimetrie Rilievo stato dei Luoghi



Piano seminterrato



Piano terra



Piano primo



Difformità Accertate



Piano S1-difformità

- Vano WC
- Finestre modificate
- Sottoscala
- Divisorio con vano porta

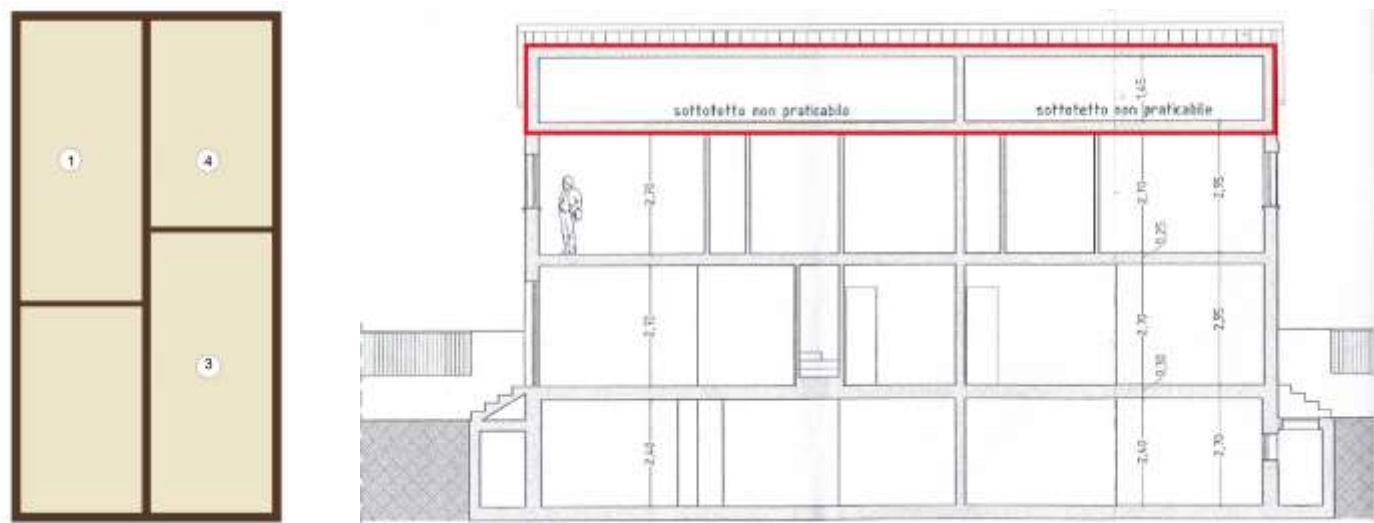
Piano terra -difformità

- Balcone P.T
- Sottoscala

Piano primo-difformità

- Soppalco
- Finestra chiusa
- Manca solaio piano sottotetto
- parete scala modificata

MANCA PIANO SOTTOTETTO



Allegato 22-Titolo Edilizio Piano sottotetto



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un Condominio Costituito.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1

DESCRIZIONE

Il Bene 3 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli.

Il Bene 3 consiste in una Villetta distinta con l'interno 4, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo collegati da una scala interna con piano sottotetto.

-Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali adibiti ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico.

-Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura. Si accede al piano da un balconcino esterno, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale.

-Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40 ed è costituito da una camera da letto matrimoniale, un ingresso ed un WC. Inoltre è stato realizzato un soppalco non Praticabile sulla zona di servizio con altezza variabile da ml 1,00 a 2,00.

- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.
- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Foto Bene 3





Allegato 18-Rilievo metrico Bene 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- Deposito certificazione notarile tempestivo 19/01/2024
- Non ci sono comproprietari.

TITOLARITÀ

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)

Alla data di acquisto il debitore dichiarava di essere di stato civile divorziato.

Alla data di notifica del Pignoramento il debitore risultava essere di stato civile libero per divorzio da ****Omissis**** in data 03/04/2015.

Allegato 7-titolo di Provenienza

CONFINI

Il Bene 3-interno 4 censito al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7, particella 600, sub 4 confina con:

-La Villetta interno 3 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7,particella 600, sub 3.

-La Villetta interno 1 censita al catasto fabbricati del Comune di Nerola (RM) al foglio 7,particella 600, sub 1.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	25,70 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	terra
Villetta	26,35 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	primo
Cantina	26,30 mq	32,00 mq	0,50	16,00 mq	2,50 m	seminterrato
Giardino	37,00 mq	37,00 mq	0,18	6,66 mq	0,00 m	
Cortile	84,00 mq	84,00 mq	0,15	15,12 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,68 mq	5,68 mq	0,25	1,42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				103,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,00 mq		

Allegato 18-Rilievo metrico Bene 3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/06/2009 al 21/05/2010	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1/terra/1
Dal 21/05/2010 al 07/03/2013	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1/terra/1
Dal 07/03/2013 al 07/03/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 271,14 Piano S1/terra/1
Dal 07/03/2014 al 29/09/2021	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 271,14 Piano S1/terra/1
Dal 29/09/2021 al 23/09/2024	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 600, Sub. 4 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani



		Superficie catastale 81,00 mq Rendita € 271,14 Piano S1/terra/1
--	--	---

Allegato 6-Visura storica catastale Bene 3

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	600	4		A7	3	3,5 vani	81,00 mq	271,14 €	S1/terra/1		

Allegato 6-Visura storica catastale Bene 3

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del piano terra corrisponde allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale del piano primo non corrisponde allo stato dei luoghi:

C'è una porzione di soppalco non abitabile e neppure praticabile, realizzato sulla zona d'ingresso alle camere da letto.

La planimetria catastale del piano seminterrato non corrisponde allo stato dei luoghi:

-è stata spostata una finestra



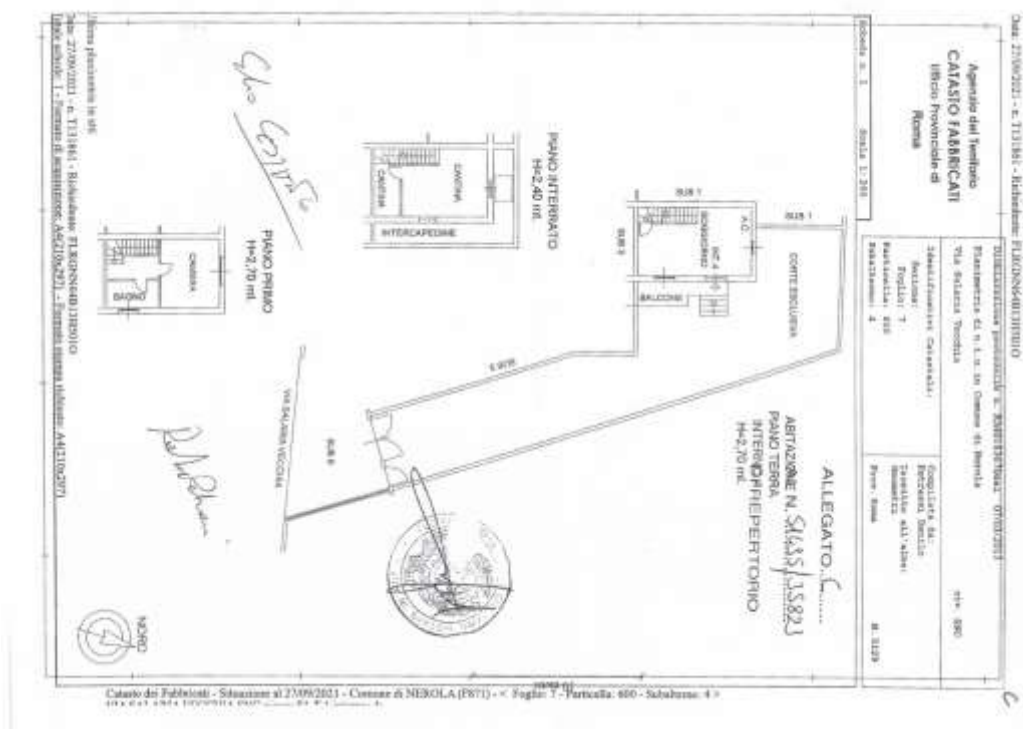
Rilievo Stato dei Luoghi



Piano Seminterrato

Piano terra

Piano primo



PRECISAZIONI

Il sottoscritto vorrebbe precisare che il deposito duplo nota di Trascrizione del pignoramento NON RISULTA IN ATTI.

PATTI

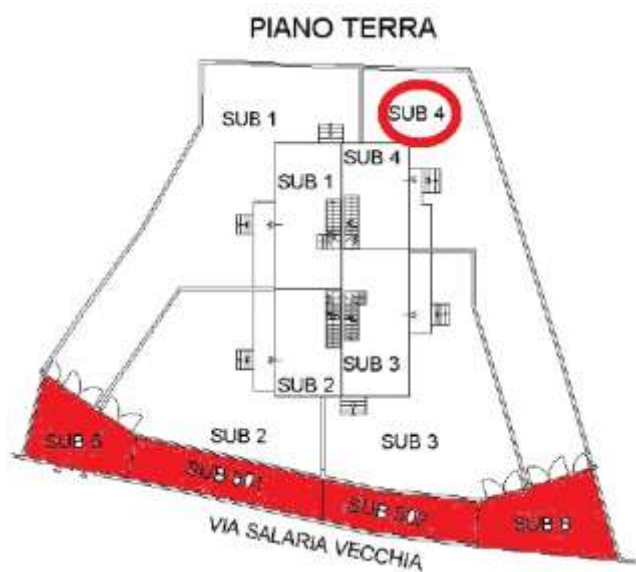
Il sottoscritto ha appreso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata negli ultimi anni destinata all'accoglienza di extracomunitari. Tuttavia attualmente è libera e sul Bene 2 non risulta gravare nessun contratto di affitto o occupazione senza titolo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 3 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.

PARTI COMUNI

L'edificio è costituito da quattro unità immobiliari, di cui tre oggetto di esecuzione. NON RISULTA ESSERCI UN CONDOMINIO COSTITUITO. Il Bene 3 possiede un'entrata indipendente, un giardino/corte e parcheggio ad uso esclusivo (anche se di fatto i lavori di frazionamento delle aree esterne, non sono stati materialmente realizzati e neppure è stato effettuato il montaggio del cancello carrabile e pedonale. **Tuttavia tra le parti comuni che il bene 3 condivide con il Bene 2, rientra l'accesso carrabile uso privato sub 6- 502 (b.c.n.c), ottenuto e realizzato con il nulla Osta rilasciato dalla Provincia di Roma protocollo 149779 del 30/04/2012.**



SUB 5-501-502-6= Beni comuni non censibili

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull' unità immobiliare identificata con il Bene 3, oggetto di pignoramento non gravano servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: A Travi rovesce
Altezza interna utile: Piano terra ml 2,70-Piano Primo Altezza utile ml 2,70- Piano Seminterrato altezza utile ml 2,40
Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato
Solai: in Latero cemento
Copertura: è costituita da travi estradossate e travi a spessore
Manto di Copertura: a tegole
Pareti interne ed esterne: in mattone laterizio
Pavimentazione interna: monocottura
Infissi esterni ed interni: in legno
Scale: realizzate a soletta portante in cemento armato
Impianto elettrico: del tipo sfilabile
Impianto idrico: Da Attaccare
Impianto termico: a caldaia e caloriferi
Posto auto scoperto in sede esclusiva

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come riportato nella relazione n. 2 del custode giudiziario, Avv. Marco Marchionni, inizialmente le chiavi delle tre unità immobiliari oggetto della Relazione Stimativa erano nella disponibilità di un'agenzia immobiliare, e non dell'esecutato. Successivamente, l'agenzia, tramite un suo delegato, ha provveduto ad aprire il cancello principale e a consegnare al custode giudiziario il possesso dei beni pignorati, il quale ha immediatamente sostituito le vecchie serrature con quelle nuove. **Dal sopralluogo effettuato l'8 aprile 2024**, è emerso che la suddetta unità immobiliare è libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2006 al 29/09/2021	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	27/12/2006	18162	12426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	16/01/2007	2836	1707
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 29/09/2021	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	29/09/2021	51495	35823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	13/10/2021	55215	39806
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Non ci sono Atti successivi al Pignoramento. L'atto di Provenienza è stato depositato e verrà inserito come allegato.

La continuità delle Trascrizioni al ventennio anteriore al Pignoramento non risulta Regolare:
Occorre estendere l'indagine al ventennio, risalendo all'atto di acquisto del sig. ****Omissis****.

A ****Omissis**** il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato all'interno del quale ci sono i tre beni pignorati, è pervenuto in forza di atto di divisione del 20/10/1956, Notaio Vincenzo Pompili, repertorio 25874, Trascritto a Roma 3 in data 16/01/1957 al N. Part. 2490 nascente da successione legittima del proprio padre ****Omissis**** deceduto in Nerola il 28/07/1928. Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Palombara Sabina il 05/05/1929, ed ivi registrata al n. 34, volume 60.

Occorre altresì verificare l'accettazione dell'eredità della sig.ra ****Omissis****.

Allegato 12-Trascrizioni Pregiudizievoli

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma2 aggiornate al 20/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983
Quota: 100%
Importo: € 45.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 36.825,58
Data: 19/11/2020
N° repertorio: 18528
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704
Quota: 100%
Importo: € 460.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 450.000,00
Data: 02/07/2021
N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali il Bene 3, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO B3 di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM).

-Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore.

-Il PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Allegato 11-Inquadramento Urbanistico



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

Permesso di Costruire N. 1575 del 16/10/2007

Progetti esecutivi presentati al Genio Civile di Roma, con nota n. 106850 del 13/07/07 posizione sismica 75360/D

Denuncia di inizio lavori è stata depositata al genio Civile di Roma in data 04/09/2007 che indica anche l'inizio dei lavori (permesso a costruire N. 1575 del 16/10/2007).

Nulla Osta Passo carrabile n. 0129/11/AC del 30/04/2012

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) protocollo n. 3496 del 28/06/2012 consistente in opere di finitura di spazi esterni e distribuzione degli spazi interni non sostanziale - Variante e Modifica Di Un Passo carrabile a seguito del N.O. della Provincia di Roma N. 0129/11/AC del 30/04/2012.

Comunicazione di Fine Lavori n. 3535, ultimati in data 12 luglio 2011 presentata in data 16 luglio 2012.

Domanda di Rilascio Agibilità N. 2605 del 08/05/2013

Nella domanda di rilascio del Certificato di Agibilità è allegata la seguente documentazione:

- Dichiarazione di conformità impianto elettrico n. 25/26/28/29 del 2011
- Dichiarazione di Conformità Impianto Gas n. 21/22 del 2011

Non esiste corrispondenza tra lo stato attuale **del Bene 3** e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal Comune di Nerola (RM).

Stato dei luoghi – Difformità Piano terra:

-Si accede al piano terra tramite un balcone esterno con scala di arrivo in muratura, che non è riportata nella planimetria del progetto autorizzato.

Stato dei luoghi – Difformità Piano primo:

-Il solaio del piano sottotetto previsto dal titolo edilizio rilasciato non è stato realizzato; al suo posto è presente una piccola porzione di soppalco non praticabile, situato sopra la zona di servizio della zona notte.

Stato dei luoghi – Difformità Piano seminterrato:

- È stato realizzato un vano cantina adibito a bagno, non presente nella planimetria del progetto autorizzato.
- Una finestra è stata aggiunta.

Pertanto il balcone esterno, la finestra chiusa del piano primo, la modifica della parete di chiusura scala interna, il piccolo sottoscala e la modifica delle finestre del piano seminterrato (che da progetto erano da realizzarsi a bocca di lupo) saranno sanati con una SCIA in sanatoria. Per quanto riguarda i balconi esterni in cemento



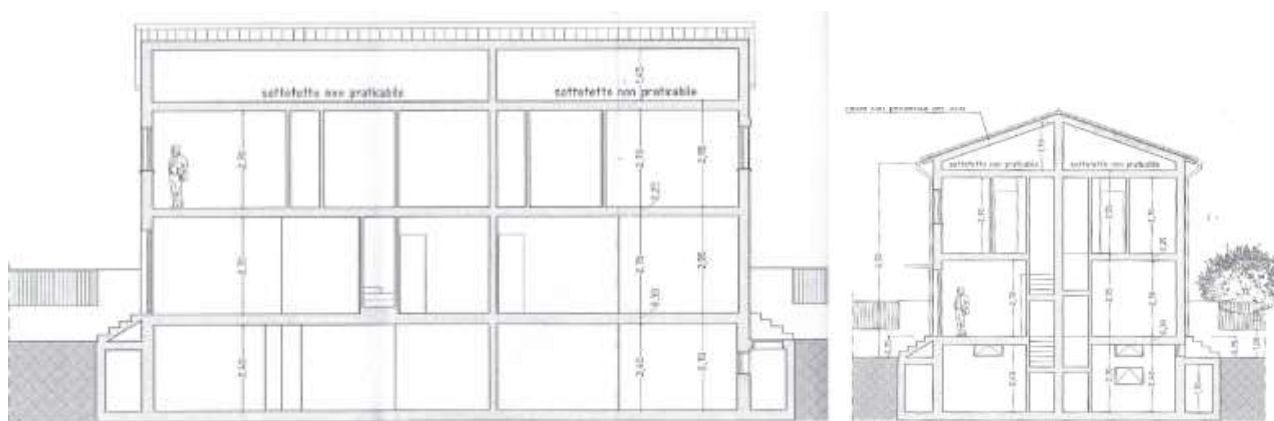
armato sarà redatto anche un progetto strutturale da inviare al Genio Civile.

Per quanto riguarda invece il solaio del piano sottotetto mancante, questi sarà realizzato come da progetto allegato al titolo edilizio esistente, previa demolizione della porzione di soppalco non autorizzata e conseguente modifica altezza dei divisori interni.

Allegato 15-Titoli Abilitativi

Allegato 21-Titolo Edilizio Bene 3

Planimetrie Ultimo Titolo Edilizio CE N. 1575 del 10/10/2007 e Variante SCIA protocollo N. 3496 del 28/06/2012



SEZIONI



Variante SCIA P.T. protocollo N. 3496 del 28/06/2012

Rilievo Stato dei Luoghi



Piano seminterrato



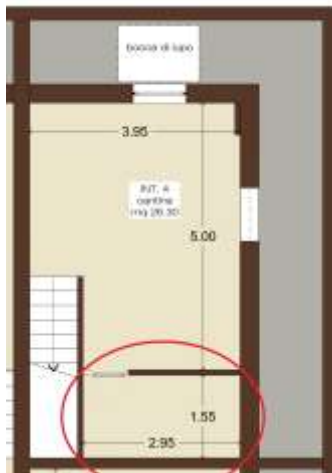
Piano terra



Piano primo

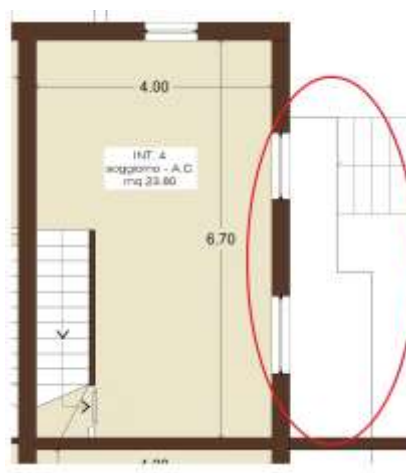


Difformità Accertate



Piano seminterrato

-Vano ad uso WC



Piano terra

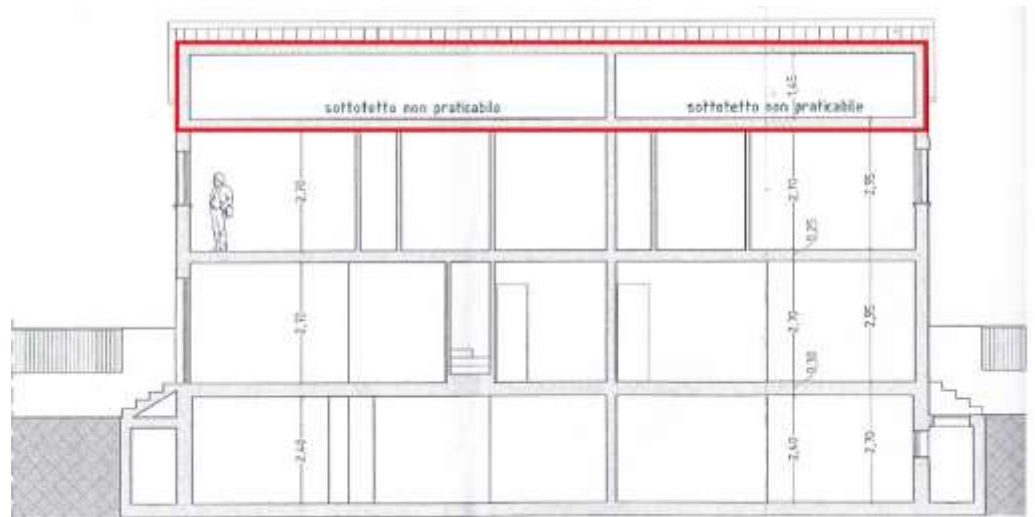
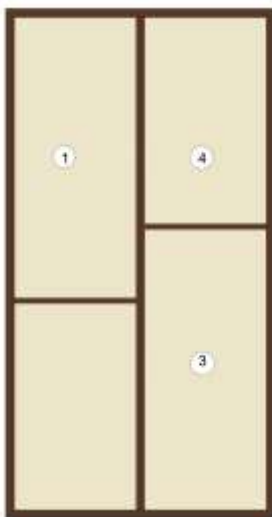
-Balcone esterno P.T.



Piano Primo

- Soppalco non praticabile
- Manca solaio Piano sottotetto

MANCA PIANO SOTTOTETTO

**Allegato 22-Titolo edilizio Bene 3**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste un Condominio Costituito.



NON ESISTE UN CONDOMINIO COSTITUITO. STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si precisa che si è ritenuto procedere alla formazione di più lotti poiché è vero che i beni in vendita si trovano nello stesso fabbricato ma sono delle villette unifamiliari indipendenti tra loro (entrata pedonale e carrabile separata).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1
Il Bene 1 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 1 consiste in una Villetta distinta con l'interno 1, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40 ed è costituito da N. 2 Camere da letto, un ingresso ed un Bagno. Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio. 7, Part. 600, Sub. 1, Categoria A7**
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 124.200,00

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.

Zona Extraurbana/Rurale

Borsino immobiliare Nerola Provincia di Roma: Villini Min. 677,00, Medio 849,00, Max 1.021,00

Mercato immobiliare Nerola (RM): Medio 951,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1	138,00 mq	900,00 €/mq	€ 124.200,00	100,00%	€ 124.200,00
Valore di stima:					€ 124.200,00



Valore di stima: € 124.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (SCIA in Sanatoria e Progetto Strutturale Genio Civile compresi gli oneri)	4000,00	€
Spese di ripristino (Solaio Sottotetto, demolizione soppalco e modifica altezza divisori interni)	9500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 77.270,00

Il metodo di stima definito “**SINTETICO COMPARATIVO**”, che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore “a nuovo” verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell’afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare è sita nel centro abitato della località di Nerola (RM).

- **Epoca Costruzione: anno 2007**
- **Qualità di costruzione: Tipo civile**
- **Stato di Manutenzione e conservazione: Buono**

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.80

Oltre ad applicare un parametro riduttivo relativo allo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità compresi gli oneri per i diritti di istruttoria della pratica. Inoltre si sono detratte le spese relative ai costi di ripristino di un solaio in cemento armato e di demolizione di un soppalco non praticabile e modifica divisori interni.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1
Il Bene 2 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 2 consiste in una Villetta distinta con l'interno 3, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 130.688,00

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.

Zona Extraurbana/Rurale

Borsino immobiliare Nerola Provincia di Roma: Villini Min. 677,00, Medio 849,00, Max 1.021,00

Mercato immobiliare Nerola (RM): Medio 951,00

VALORE MEDIO AL MQ: € 900,00

Tuttavia il sottoscritto precisa che questo immobile Bene 2, ha un'ubicazione migliore dei tre beni sottoposti ad esecuzione forzata: si trova a confine con la Via Salaria vecchia. Pertanto il sottoscritto applicherà il valore MAX previsto dal Borsino immobiliare= € 1.021,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 3, piano Terra/1/S1	128,00 mq	1.021,00 €/mq	€ 130.688,00	100,00%	€ 130.688,00
Valore di stima:					€ 130.688,00

Valore di stima: € 130.688,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica (SCIA in Sanatoria, Progetto strutturale Genio Civile + gli oneri e spese)	4000,00	€
Spese di Ripristino (solaio sottotetto, demolizione soppalco e modifica divisorii interni)	9500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 81.945,00



Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare è sita nel centro abitato della località di Nerola (RM).

- Epoca Costruzione: anno 2007

- Qualità di costruzione: Tipo civile

- Stato di Manutenzione e conservazione: Buono

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.80

Oltre ad applicare un parametro riduttivo relativo allo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità compresi gli oneri per i diritti di istruttoria della pratica. Inoltre si sono detratte le spese relative ai costi di ripristino di un solaio in cemento armato e di demolizione di un soppalco non praticabile e modifica divisorio interni.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1
Il Bene 3 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 3 consiste in una Villetta unifamiliare con l'interno 4, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 4, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 92.700,00

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.

Zona Extraurbana/Rurale

Borsino immobiliare Nerola Provincia di Roma: Villini Min. 677,00, Medio 849,00, Max 1.021,00

Mercato immobiliare Nerola (RM): Medio 951,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 900,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 3, piano Terra/1/S1	103,00 mq	900,00 €/mq	€ 92.700,00	100,00%	€ 92.700,00
Valore di stima:					€ 92.700,00

Valore di stima: € 92.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese di ripristino (solaio del piano sottotetto, demolizione soppalco e modifica altezza divisori interni).	7500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 56.394,00

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare è sita nel centro abitato della località di Nerola (RM).

- Epoca Costruzione: anno 2007
- Qualità di costruzione: Tipo civile
- Stato di Manutenzione e conservazione: Buono

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.80

Oltre ad applicare un parametro riduttivo relativo allo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, sono state detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità compresi gli oneri per i diritti di istruttoria della pratica. Inoltre si sono detratte le spese relative ai costi di ripristino di un solaio del piano sottotetto in cemento armato e di demolizione di un soppalco non praticabile con modifica divisori interni della zona notte di servizio.



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

Guidonia Montecelio, li 14/10/2024

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Accesso agli atti Comune
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Foglio e Particelle catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche Bene 1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche Bene 2
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche Bene 3
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto Notarile
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali Bene 1
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali Bene 2
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali Bene 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizioni pregiudizievoli
- ✓ N° 13 Altri allegati - PTPRLAZIO-Tavole A-B
- ✓ N° 14 Ortofoto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Titoli Abilitativi
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo metrico Bene 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo metrico Bene 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetrie di Rilievo metrico Bene 3
- ✓ N° 19-Titolo Edilizio Bene 1
- ✓ N° 20-Titolo Edilizio Bene 2
- ✓ N° 21-Titolo Edilizio Bene 3
- ✓ N° 22-Titolo Edilizio Piano Sottotetto



- ✓ N° 23 Google maps – FOTO
- ✓ N° 24-Residenza Petrassi Roberto
- ✓ N° 25 Altri allegati - Attestato Certificazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1
Il Bene 1 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 1 consiste in una Villetta distinta con l'interno 1, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali il Bene 1, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO periferico B3 del centro abitato di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM). Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore. IL PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Prezzo base d'asta: € 77.270,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1
Il Bene 2 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 2 consiste in una Villetta distinta con l'interno 3, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con un soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo sottotetto ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.

Identificato al catasto Fabbricati, Fg. 7, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali il Bene 2, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO B3 di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM). Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore. IL PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Prezzo base d'asta: € 81.945,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1
Il Bene 3 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 X ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 3 consiste in una Villetta distinta con l'interno 4, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con Soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura. Si accede al piano da un balconcino esterno, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo sottotetto ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 4, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Le tre unità immobiliari oggetto di Relazione Stimativa tra le quali il Bene 3, si trovano in ZONA di COMPLETAMENTO B3 di PRG (30/07/1993) del Comune di Nerola (RM). Il PTPR Lazio Tavola A- identifica la Zona compresa in un paesaggio agrario di Valore. IL PTPR Lazio Tavola B- identifica la zona compresa all'interno di beni lineari di interesse archeologico e storico.

Prezzo base d'asta: € 56.394,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 454/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.270,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 67, interno 1, piano Terra/1/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	138,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 1 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.		
Descrizione:	Il Bene 1 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 x ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 1 consiste in una Villetta distinta con l'interno 1, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un'altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo ha un'altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.945,00

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 69, interno 3, piano Terra/1/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	128,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 2 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.		
Descrizione:	Il Bene 2 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 x ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 2 consiste in una Villetta distinta con l'interno 3, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un'altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il		



	Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura ed un vano cucina. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo sottotetto ha un altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.394,00

Bene N° 3 - Villetta			
Ubicazione:	Nerola (RM) - Via Salaria Vecchia n. 71, interno 4, piano Terra/1/S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 600, Sub. 4, Categoria A7	Superficie	103,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare facente parte del compendio pignorato versa in buono stato di conservazione: Sul bene 3 non vi sono opere urgenti da effettuare. E' stato rilevato in sede di sopralluogo solo il danneggiamento di alcune persiane esterne in legno che però non desta pericolo.		
Descrizione:	Il Bene 3 si trova all'interno di un edificio di dimensioni ml 16,5 x ml 8,90, costituito da n. 4 unità abitative disposte su tre livelli. Il Bene 3 consiste in una Villetta distinta con l'interno 4, articolata su tre livelli: piano seminterrato, terra e primo con soppalco non praticabile, collegati da una scala interna. -Il piano seminterrato ha un altezza utile di ml 2,40 ed è costituito da n. 2 locali ad uso residenziale. Il locale più grande è adibito a soggiorno/pranzo/A.C. mentre il locale più piccolo è adibito a WC. Nel piano seminterrato sono stati realizzati tutti gli impianti; impianto di riscaldamento-Gas-elettrico e citofonico. -Il Piano terra rialzato di cm 0.75, ha un altezza utile di ml 2,70 ed è costituito da un soggiorno/Pranzo con angolo cottura. Si accede al piano da un balconcino esterno con scala di arrivo in muratura, comunicante con la corte esterna ad uso esclusivo il cui cancello di accesso, sia carrabile che pedonale si trovano a distanza di ml 5.00 dalla strada principale. -Il Piano primo sottotetto ha un altezza variabile da cm 4.40 a ml 3.40.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A NEROLA (RM) - VIA SALARIA VECCHIA N. 67, INTERNO 1, PIANO TERRA/1/S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021
Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983
Quota: 100%
Importo: € 45.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 36.825,58
Data: 19/11/2020
N° repertorio: 18528
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023
Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704
Quota: 100%
Importo: € 460.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 450.000,00
Data: 02/07/2021
N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A NEROLA (RM) - VIA SALARIA VECCHIA N. 69, INTERNO 3, PIANO TERRA/1/S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021



Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983

Quota: 100%

Importo: € 45.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 36.825,58

Data: 19/11/2020

N° repertorio: 18528

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023

Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704

Quota: 100%

Importo: € 460.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro ****Omissis****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 450.000,00

Data: 02/07/2021

N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024

Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045

Quota: 100%

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A NEROLA (RM) - VIA SALARIA VECCHIA N. 71, INTERNO 4, PIANO TERRA/1/S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 10/02/2021

Reg. gen. 6326 - Reg. part. 983

Quota: 100%

Importo: € 45.000,00

A favore di ****Omissis****

Contro ****Omissis****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 36.825,58

Data: 19/11/2020

N° repertorio: 18528

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 09/03/2023



Reg. gen. 13340 - Reg. part. 1704
Quota: 100%
Importo: € 460.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 450.000,00
Data: 02/07/2021
N° repertorio: 12580

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 2 il 11/01/2024
Reg. gen. 1442 - Reg. part. 1045
Quota: 100%
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura



