
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casadei Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 95/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni	15
Stato conservativo.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 95/2019 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €737.770,25	22



INCARICO

All'udienza del 05/05/2019, il sottoscritto Ing. Casadei Giancarlo, con studio in Via Molise, 63 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email gcpers@libero.it, PEC gcpers@pec.ording.roma.it, Tel. 069 050404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2019 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 Formello (RM) - Via delle Bosseta 14

DESCRIZIONE

Il bene, complessivamente, costituisce la metà di una villa bifamiliare, è situato in zona di E2 di insediamento agricolo vincolata, ricadente nel Parco di Veio soggetta a Protezione dei beni Ambientali. Si trova a circa 2,5 km dal centro abitato. La palazzina è in struttura mista di tufo e cemento armato, intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed insiste su un'area verde di circa 1200 mq., risulta di proprietà degli [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per 1/2 sebbene risultino legalmente separati. Si riscontra la presenza di altre abitazioni tutte dotate di ampi spazi verdi. La zona è tranquilla ed il cespite non è distante dalla strada provinciale servita da mezzi pubblici. L'area non è servita da gas e acqua corrente.

Il Lotto è costituito da due appartamenti, catastalmente identificati come sub 5 e sub 6.

Il sub 5 comprende un appartamento disposto su tre livelli per complessivi 185,5 mq coperti, balcone di 9,00 mq, veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante al appartamento.

Il sub 6 è costituito da un appartamento posto al piano terra di circa 108,28 mq interni con balcone di 7,5 mq e veranda coperta di 28 mq, locali magazzino e cantina al piano sottostrada non direttamente accessibili per un totale di 183 mq. Adiacente a tali locali è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate. Allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità rispetto al concesso sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari. Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà, presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune redistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso.

Si evidenzia che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 aquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio. Allo stato di fatto, quindi, il bene risulterebbe inaccessibile ad eventuali futuri aggiudicatari e, pertanto, si deve ritenere INCOMMERCIBILE.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

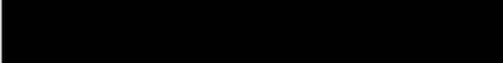
- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via delle Bosseta 14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

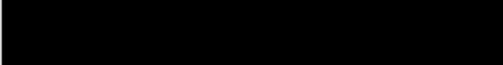
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- 
- 

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

- 
- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio assunto in copia il 21/05/2019 presso il Comune di Formello, risulta che:

- 1) gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 13/07/1995 scegliendo il regime patrimoniale della comunione dei beni;
- 2) in data 08/07/2011 è stata omologata la separazione legale consensuale con provvedimento del Tribunale di Tivoli, senza ulteriori annotazioni.

CONFINI

Centofanti Ottavio foglio 3, p.lla 304, subb. 502, 503,504,505
Comune di Formello, foglio 3, p.lla 655
foglio 3, p.lla 652

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	102,30 mq	1,00	102,30 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Soffitta	57,50 mq	63,25 mq	0,33	20,87 mq	2,40 m	Primo
Magazzino	35,00 mq	38,50 mq	0,33	12,71 mq	2,50 m	Sottostrada
Veranda	11,45 mq	11,45 mq	0,95	10,88 mq	0,00 m	
Abitazione	108,28 mq	119,10 mq	1,00	119,10 mq	2,80 m	Terra
Balcone scoperto	7,50 mq	7,50 mq	0,25	1,88 mq	0,00 m	
Magazzino	183,00 mq	201,30 mq	0,20	40,26 mq	2,50 m	Sottostrada
Veranda	28,50 mq	28,50 mq	0,95	27,07 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				337,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				337,32 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari (sub 5 e sub 6) che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate. Allo stato di fatto esistono delle difformità rispetto al concesso e all'acatastato, sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari. Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà, presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune redistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso.

Si evidenzia che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 acquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio. Per una futura divisione delle unità immobiliari, oltre alla riduzione in pristino, occorrerà spostare il cancello d'ingresso all'interno della particella 654 e frazionarla assegnando delle perinenze esclusive ai due subalterni ed un'area comune per il transito ed eventuali servitù (ad es. fossa settica). Pertanto, per l'economia della procedura e per la complessità della situazione, si è deciso di considerarlo Lotto Unico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/1993 al 13/09/1995		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12 vani Rendita € 3.005,78
Dal 14/09/1995 al 30/11/1998		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 906,38



Dal 14/09/1995 al 09/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.107,80
Dal 01/12/1998 al 09/10/2006		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.309,22
Dal 10/10/2006 al 25/09/2019		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 5 Categoria A7 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.309,22
Dal 10/10/2006 al 25/09/2019		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 304, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 1.107,80

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
	3	304	5		A7	4	6,5 vani		1309,22 €		
	3	304	6		A7	4	5,5 vani		1107,8 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate.

Allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità rispetto al concesso sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari.

Per il sub 5 si tratta di extra volume consistente in una veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante al appartamento.

Per il sub 6, relativamente ai locali magazzino del piano sottostrada, in adiacenza a tali locali è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà,



presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune ridistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso. Inoltre per una futura divisione delle unità immobiliari, oltre alla riduzione in pristino, occorrerà spostare il cancello d'ingresso all'interno della particella 654 e frazionarla assegnando delle perinenze esclusive ai due subalterni ed un area comune per il transito ed eventuali servitù (ad es. fossa settica).

PRECISAZIONI

Detti immobili appartengono in parti uguali, ai signori [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, per averne conseguito la piena ed esclusiva proprietà con atto di divisione del 10.10.2006 in notar De Corato Riccardo di Roma rep. n. 83160/2256 trascritto il 20.10.2006 ai nn. 69188/41553, ii 20.10.2006. Antecedentemente a detta divisione gli immobili, appartenevano ai predetti coniugi [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, al signor [REDACTED], per la quota di 1/3 in piena proprietà in regime di separazione dei beni e per il restante terzo, quale bene personale, alla signora [REDACTED] per averli edificati a proprie cure e spese, senza i dovuti permessi, su area di cui al foglio 3 particelle 21 - 22 e 23, acquistata da potere del COMUNE DI FORMELLO - codice catastrale 80210670586, con atto di compravendita del 11.07.1996 in notar Riccardo De Corato di Roma rep. n. 58223, trascritto il 16.07.1996 ai nn. 27257/14852, e trascritto una seconda volta in data 13.11.1998 ai nn. 35610/23018. Occorre precisare che posteriormente a detta data non si sono trovati atti, o non sono stati registrati, che testimonino la cessione della sua quota proprietaria da parte della Sig.ra Centofanti Maria Teresa.

STATO CONSERVATIVO

Intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Continua in C.A.;

Esposizione: Est – Ovest;

Altezza interna utile: media m. 2,70;

Str. verticali: Miste blocchetti di tufo e pilastri c.a.;

Solai: Putrelle e tavelloni con massetto di cls e rete elettrosaldata e guaina di coibentazione;

Copertura: a falde;

Manto di copertura: tegole portoghesi;

Pareti esterne ed interne: esterno intonacato kcal fratazzato semiliscio in discreto stato, interno fodera in foratino con intercapedine intonacato civile e rasato liscio, tinteggiatura a tempera ed acrilico di vari colori in ottimo stato di conservazione. I bagni sono rivestiti in ceramiche di buona qualità sia a parete che a pavimento, finiture di pregio;

Pavimentazione interna: Monocottura tipo cotto;

Infissi esterni ed interni: Porte in noce massello e/o tamburato, infissi in legno a vetro singolo o pvc termocamera con scuri, inferriate e cancelletti in ferro;

Scale: in muratura con ottime rifiniture;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto elettrico sottotraccia diviso per 10A e 16A con magnetotermici dedicati alle varie zone della casa, a norma per il periodo di realizzazione, condizionatori in varie stanze, impianto di riscaldamento con doppia alimentazione (a scelta) gasolio o pellet (la centrale termica alimenta tutti gli ambienti sia del sub 5 che del sub 6), acqua di pozzo con doppio autoclave, allaccio alla rete elettrica nazionale;



Terreno esclusivo: Area di circa 1200 mq in comune;

Posti auto: scoperti su area comune

Soffitta, cantina o simili: magazzini e cantina per complessivi 215 mq al piano sottostrada.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Si precisa che la parte di immobile costituita da un appartamento posto al piano sottostrada e ricavato sia con edificazione abusiva che con modifica degli spazi e della destinazione d'uso del locale destinato a magazzino, sono occupati, sine titolo, dal figlio degli esecutati con la sua famiglia. Il suddetto figlio non risulta residente all'indirizzo del cespite come da risultanze del Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Formello il 21/05/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/07/1996		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo De Corato	11/07/1996	58223	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	16/07/1996	27257	14852
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade all'interno del Parco di Veio con le seguenti destinazioni e vincoli:

- Incluso per il 100% nella Zona di PRG: E1 PRG_Vigente;
- Incluso per il 98,54% nella zona E2 - Area di Insediamento agricolo diffuso PRG_Adottato;
- Incluso per il 1,46% nella Zona Viabilità Pubblica PRG_Adottato;

- Aree Tutelate per legge ai sensi dell'art 142, Protezione dei Beni Ambientali-Aree Naturali Protette (L.394/91)



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 dell'11/07/1996 e n. 448/96 dell'11/07/1996 prima dei vincoli del Parco.

Per il sub 5 si ha la veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante all'appartamento.

Per il sub 6 adiacente ai locali magazzino è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La situazione allo stato di fatto risulta difforme dal concesso, sia come volumetrie che come distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dei locali,

Gli impianti, sebbene privi di certificazione, sembrano conformi alle norme vigenti all'epoca della costruzione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari (sub 5 e sub 6) che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate. Allo stato di fatto esistono delle difformità rispetto al concesso e all'accatastato, sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari. Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un'area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà, presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune redistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso.

Si evidenzia che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 acquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio. Per una futura divisione delle unità immobiliari, oltre alla riduzione in pristino, occorrerà spostare il cancello d'ingresso all'interno della particella 654 e frazionarla assegnando delle perinenze esclusive ai due subalterni ed un'area comune per il transito ed eventuali servitù (ad es. fossa settica). Pertanto, per l'economia della procedura e per la complessità della situazione, si è deciso di considerarlo Lotto Unico.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via delle Bosseta 14

Il bene, complessivamente, costituisce la metà di una villa bifamiliare, è situato in zona di E2 di insediamento agricolo vincolata, ricadente nel Parco di Veio soggetta a Protezione dei beni Ambientali. Si trova a circa 2,5 km dal centro abitato. La palazzina è in struttura mista di tufo e cemento armato, intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed insiste su un'area verde di circa 1200 mq., risulta di proprietà degli esecutati [REDACTED] ciascuno per 1/2 sebbene risultino legalmente separati. Si riscontra la presenza di altre abitazioni tutte dotate di ampi spazi verdi. La zona è tranquilla ed il cespite non è distante dalla strada provinciale servita da mezzi pubblici. L'area non è servita da gas e acqua corrente. Il Lotto è costituito da due appartamenti, catastalmente identificati come sub 5 e sub 6. Il sub 5 comprende un appartamento disposto su tre livelli per complessivi 185,5 mq coperti, balcone di 9,00 mq, veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante al appartamento. Il sub 6 è costituito da un appartamento posto al piano terra di circa 108,28 mq interni con balcone di 7,5 mq e veranda coperta di 28 mq, locali magazzino e cantina al piano sottostrada non direttamente accessibili per un totale di 183 mq. Adiacente a tali locali è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 304, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 304, Sub. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 801.135,00

Si applicherà il metodo per comparazione. Con il primo viene definito il valore dell'immobile in relazione ai valori di mercato al mq desunti sia dalle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, che da quelli forniti da indagini svolte presso le locali agenzie immobiliari ed effettuando una media. La superficie commerciale viene "pesata" con una serie di parametri correttivi che riflettono lo stato generale dell'immobile, dello stabile, la sua posizione, esposizione, gli impianti tecnologici, i servizi comunali ed altri.

Per la determinazione del valore finale occorrerà considerare una decurtazione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed una quota calcolata analiticamente relativa ai costi di ripristino per le situazioni di difformità edilizia. Si avrà, quindi:

VALORE CALCOLATO	€ 801135,00 -
DETRAZIONE FORFETTARIA 5%	€ 40056,75 -
COSTI DI RIPRISTINO E SANATORIA (IVA compresa)	€ 23308,00 =

TOTALE A BASE D'ASTA	€ 737770,25

Si evidenzia che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 acquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio. Allo stato di fatto, quindi, il bene risulterebbe inaccessibile ad eventuali futuri aggiudicatari e, pertanto, si deve ritenere INCOMMERCIABILE.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - Via delle Bosseta 14	337,32 mq	2.375,00 €/mq	€801.135,00	100,00%	€801.135,00
				Valore di stima:	€801.135,00

Valore di stima: €801.135,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e ripristino stato dei luoghi	23308,00	€

Valore finale di stima: €737.770,25

Si applicherà il metodo per comparazione. Con il primo viene definito il valore dell'immobile in relazione ai valori di mercato al mq desunti sia dalle quotazioni dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, che da quelli forniti da indagini svolte presso le locali agenzie immobiliari ed effettuando una media. La superficie commerciale viene "pesata" con una serie di parametri correttivi che riflettono lo stato generale dell'immobile, dello stabile, la sua posizione, esposizione, gli impianti tecnologici, i servizi comunali ed altri.

Per la determinazione del valore finale occorrerà considerare una decurtazione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti ed una quota calcolata analiticamente relativa ai costi di ripristino per le situazioni di difformità edilizia. Si avrà, quindi:

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta catastalmente diviso in due unità immobiliari che, attualmente, a causa di rilevanti modifiche degli spazi interni effettuate abusivamente e, comunque, non riportate al catasto, risultano mischiate. Allo stato di fatto si sono riscontrate delle difformità rispetto al concesso sia come extra volumi che come redistribuzione degli spazi interni e cambio d'uso con realizzazione di nuove unità immobiliari. Stante l'ubicazione dell'immobile all'interno di un area agricola e soggetta a vincolo ambientale, non sarà, presumibilmente, possibile sanare ex art. 46 c.6 DPR 380/01 a causa della mancanza dei requisiti urbanistici attuali (l'immobile ha usufruito di concessioni in sanatoria n.446/96 prima dei vincoli del Parco). Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi (a parte alcune redistribuzioni di modesta entità) sia nei volumi che nella destinazione d'uso.

Si evidenzia che l'area di sedime dell'immobile pignorato è costituita dalla particella 654 che, seppur intestata ugualmente agli esecutati, non è stata fatta atto di pignoramento e che il cancello d'accesso alla proprietà ricade sulla particella 655 acquisita dal Comune di Formello a seguito di procedura per abuso edilizio. Allo stato di fatto, quindi, il bene risulterebbe inaccessibile ad eventuali futuri aggiudicatari e, pertanto, si deve ritenere INCOMMERCIBILE.



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.

Fonte Nuova, li 29/01/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casadei Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - sub 5 e sub 6 (Aggiornamento al 01/07/2019)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura, Certificato di Matrimonio, Certificato di Residenza, Stato di Famiglia, Trascrizione Ag.Entrate (Aggiornamento al 30/06/2019)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Plle varie (Aggiornamento al 24/09/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni in Sanatoria (Aggiornamento al 30/09/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ricevute Telematiche Notifica alle Parti (Aggiornamento al 28/01/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atti della Conservatoria (Aggiornamento al 02/10/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via delle Bosseta 14

Il bene, complessivamente, costituisce la metà di una villa bifamiliare, è situato in zona di E2 di insediamento agricolo vincolata, ricadente nel Parco di Veio soggetta a Protezione dei beni Ambientali. Si trova a circa 2,5 km dal centro abitato. La palazzina è in struttura mista di tufo e cemento armato, intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed insiste su un'area verde di circa 1200 mq., risulta di proprietà degli esecutati Beli Cinzia e Centofanti Mario ciascuno per 1/2 sebbene risultino legalmente separati. Si riscontra la presenza di altre abitazioni tutte dotate di ampi spazi verdi. La zona è tranquilla ed il cespite non è distante dalla strada provinciale servita da mezzi pubblici. L'area non è servita da gas e acqua corrente. Il Lotto è costituito da due appartamenti, catastalmente identificati come sub 5 e sub 6. Il sub 5 comprende un appartamento disposto su tre livelli per complessivi 185,5 mq coperti, balcone di 9,00 mq, veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante al appartamento. Il sub 6 è costituito da un appartamento posto al piano terra di circa 108,28 mq interni con balcone di 7,5 mq e veranda coperta di 28 mq, locali magazzino e cantina al piano sottostrada non direttamente accessibili per un totale di 183 mq. Adiacente a tali locali è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 304, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 304, Sub. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade all'interno del Parco di Veio con le seguenti destinazioni e vincoli:
- Incluso per il 100% nella Zona di PRG: E1 PRG_Vigente; - Incluso per il 98,54% nella zona E2 - Area di Insediamento agricolo diffuso PRG_Adottato; - Incluso per il 1,46% nella Zona Viabilità Pubblica PRG_Adottato; - Aree Tutelate per legge ai sensi dell'art 142, Protezione dei Beni Ambientali-Aree Naturali Protette (L.394/91)

Prezzo base d'asta: €737.770,25



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 95/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €737.770,25

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via delle Bosseta 14		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 304, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 304, Sub. 6, Categoria A7	Superficie	337,32 mq
Stato conservativo:	Intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono.		
Descrizione:	<p>Il bene, complessivamente, costituisce la metà di una villa bifamiliare, è situato in zona di E2 di insediamento agricolo vincolata, ricadente nel Parco di Veio soggetta a Protezione dei beni Ambientali. Si trova a circa 2,5 km dal centro abitato. La palazzina è in struttura mista di tufo e cemento armato, intonacata semplicemente all'esterno ma con buone finiture all'interno, dove lo stato di manutenzione è molto buono. L'immobile si sviluppa su tre livelli ed insiste su un'area verde di circa 1200 mq., risulta di proprietà degli esecutati Beli Cinzia e Centofanti Mario ciascuno per 1/2 sebbene risultino legalmente separati. Si riscontra la presenza di altre abitazioni tutte dotate di ampi spazi verdi. La zona è tranquilla ed il cespite non è distante dalla strada provinciale servita da mezzi pubblici. L'area non è servita da gas e acqua corrente. Il Lotto è costituito da due appartamenti, catastalmente identificati come sub 5 e sub 6. Il sub 5 comprende un appartamento disposto su tre livelli per complessivi 185,5 mq coperti, balcone di 9,00 mq, veranda coperta di circa 12 mq abusivamente trasformata in ingresso e quindi da ripristinare come da concessione. Ulteriori modifiche sono state apportate, sempre senza titoli abilitativi, sia al primo piano, realizzando una camera ed un bagno al posto della soffitta, sia al piano interrato, modificando la suddivisione delle cantine/magazzino ed annettendo ampia porzione della superficie spettante all'appartamento. Il sub 6 è costituito da un appartamento posto al piano terra di circa 108,28 mq interni con balcone di 7,5 mq e veranda coperta di 28 mq, locali magazzino e cantina al piano sottostrada non direttamente accessibili per un totale di 183 mq. Adiacente a tali locali è stato edificato un extra volume di circa 26 mq adibito a cucina tinello di un appartamento, realizzato all'interno del magazzino, avente ulteriore superficie di 56 mq. Inoltre, sempre all'interno del magazzino assegnato al sub 6 ma comprendendo anche parte di quello assegnato al sub 5, è stato realizzato un secondo appartamento di 63 mq. Sia l'extra volume che gli appartamenti sono stati realizzati senza alcun titolo abilitativo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

