
TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tarei Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 447/2023 del R.G.E.
promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	22
Regolarità edilizia	24



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	25
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 447/2023 del R.G.E.	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.414,60	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	32



INCARICO

All'udienza del 07/01/2024, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

L'immobile, di recente costruzione, è un appartamento in villino che si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, collegati tramite scala interna; l'appartamento e' dotato di un giardino esclusivo.

Pertinenza dell'appartamento e una autorimessa, decritta ed identificata come bene 2, con il quale l'appartamento e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica.

L'immobile si colloca in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", composto da due gruppi di fabbricati a schiera, serviti dalla via Miguel Hernandez a cui si ha accesso dalla strada provinciale SP13 tramite una sbarra automatica che necessita di telecomando o codice per l'apertura. Il complesso edilizio risulta ben curato, dotato di parcheggi, marciapiedi ed aree verdi e dista circa 3 km dal centro di Campagnano di Roma.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

L'immobile, e' pertinenza dell' appartamento, descritto ed identificato come "bene 1" nella presente relazione, con il quale e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

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

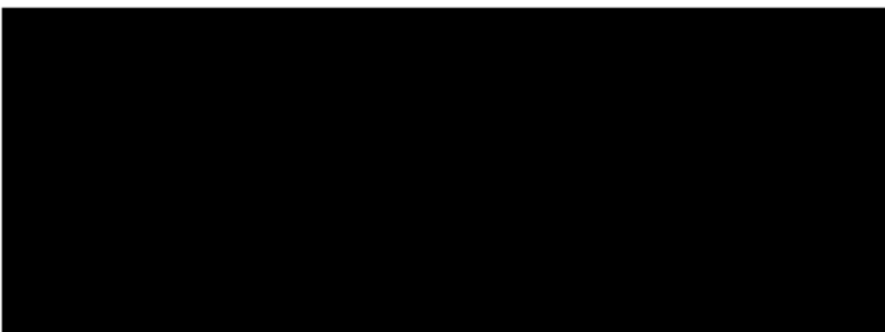
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

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



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

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





L'immobile è pervenuto tramite atto di compravendita.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

L'immobile confina con zona di accesso, appartamento e giardino distinto con il numero interni 3/C, appartamento distinto con il numero interno 4/C, appartamento distinto con l'interno 2/C, appartamento distinto con il numero interno 12/B, appartamento e giardino distinto con il numero interno 11/B, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

L'autorimessa confina con , appartamento e giardino sub 524 su due lati, box distinto con il numero interno 3/C, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	37,75 mq	49,47 mq	1	49,47 mq	2,70 m	S1-T
Loggia	7,00 mq	7,70 mq	0,30	2,31 mq	0,00 m	
Cortile	150,00 mq	165,00 mq	0,18	29,70 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici considerate sono quelle del permesso di costruire con la distribuzione interna e la destinazione previste nel titolo. L'attuale stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria allegata, e' difforme come nel seguito specificato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,60 mq	42,46 mq	1	42,46 mq	2,60 m	
Totale superficie convenzionale:				42,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici considerate sono quelle del permesso di costruire con la distribuzione interna e la destinazione previste nel titolo. L'attuale stato dei luoghi, come rappresentato nella planimetria allegata, e' difforme come nel seguito specificato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/08/2014 al 06/07/2015		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 473, Sub. 518 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 929,62 Piano S1-T
Dal 06/07/2024 al 27/07/2024		Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 473, Sub. 524 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 588,76

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

Vedi visura storica allegata



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	473	524		A7	3	4 vani	48 mq	558,76 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	473	505		C6	4	30 mq	35 mq	26,34 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali delle planimetrie.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

L'immobile, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione e allo stato attuale non necessità di particolari opere di manutenzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

L'immobile, nel complesso, risulta in un buono stato di conservazione e, così come dichiarato anche dal locatario al momento del sopralluogo, allo stato attuale non necessità di particolari opere di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

L'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale; l'abitazione si colloca, infatti, in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", composto da due gruppi di fabbricati a schiera, serviti dalla via Miguel Hernandez a cui si ha accesso dalla strada provinciale SP13 tramite una sbarra automatica che necessita di telecomando o codice per l'apertura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

L'immobile risulta essere inserito in un contesto condominiale; l'immobile si colloca, infatti, in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", in precedenza descritto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

Dall'esame dell'atto di provenienza, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T



Le finiture e le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: cemento armato; copertura a tetto con tegole; finitura esterna in intonaco tinteggiato in giallo.
 - infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno tamburate, finestre in legno vetrocamera con persiane in legno;
 - pareti: intonacate e tinteggiate;
 - pavimenti: gres porcellanato e cotto;
 - impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento non presente ma predisposto con radiatori in alluminio ,
- Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

Allo stato attuale l'immobile e' utilizzato con destinazione residenziale le caratteristiche e le finiture dell'immobile sono le seguenti:

- struttura: cemento armato.
 - infissi: portoncino di ingresso in legno blindato, porte interne in legno tamburate, finestre in legno vetrocamera con persiane in legno;
 - pareti: intonacate e tinteggiate;
 - pavimenti: gres porcellanato e cotto;
 - impianti: impianto idrico-sanitario, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento non presente ma predisposto con radiatori in alluminio ,
- Lo stato di conservazione dell'immobile e' buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/05/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2027
- Scadenza disdetta: 30/05/2027
- Rilascio: 01/12/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1966 al 15/09/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/1978	14480	11874
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/04/1977	44	7720
Dal 04/05/1977 al 15/09/2006		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BENEDETTO FERRETTI	04/05/1977	32463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/05/1977	10038	8592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1981 al 04/05/2006		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	25/01/1981	369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/02/1981	3134	2528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1984 al 04/05/2006		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	19/05/1984	2258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/1984	15882	13693
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1984 al 04/05/2006		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	19/05/1984	2258	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/1984	15882	13693
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/1999 al 04/05/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				41	328
Dal 06/04/2002 al 04/05/2006		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	06/04/2002	12930	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/04/2002	14916	10462
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al 04/05/2006		Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Gilardoni	04/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/06/2019	26777	18606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2006 al		Atto di compravendita			



14/09/2015		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/2006	30389	17021
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/2006	30387	17019
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/2006	30390	17022
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/05/2006	30391	17023
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/06/1978	14480	11874
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/04/1977	44	7720
Dal 04/05/1977 al 15/09/2006		Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BENEDETTO FERRETTI	04/05/1977	32463	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/05/1977	10038	8592
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/1981 al 04/05/2006		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	25/01/1981	369	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/02/1981	3134	2528
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/1984 al 04/05/2006		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ENRICO VALERI	19/05/1984	2258	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/06/1984	15882	13693
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/05/1984 al 04/05/2006	Atto di donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	ENRICO VALERI	19/05/1984	2258	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	07/06/1984	15882	13693
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/06/1999 al 04/05/2006	Successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		41	328	
Dal 06/04/2002 al 04/05/2006	Atto di divisione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	ENRICO VALERI	06/04/2002	12930	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	12/04/2002	14916	10462
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 04/05/2006	Accettazione tacita eredità			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Guido Gilardoni	04/05/2006		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	03/06/2019	26777	18606
Registrazione				



	----	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015		Atto di compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	17/05/2006	30387	17019	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015			Atto di Compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 2		17/05/2006	30391	17023	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015			Atto di compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	17/05/2006	30390	17022	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 04/05/2006 al 14/09/2015			Atto di compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			GILARDONI GUIDO	04/05/2006	26734	9761
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	



		Roma 2	17/05/2006	30389	17021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2006 al 14/09/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GILARDONI GUIDO	15/09/2006	27336	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/09/2006	63024	38226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2015		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Tarsia Di Belmonte Francesco Edoardo	14/09/2015	6518	4485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	14/10/2015	40450	28728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Civitavecchia	14/10/2015	2239	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 01/06/2007
Reg. gen. 43806 - Reg. part. 12862
Quota: 100 %



Capitale: € 6.750.000,00

Rogante: Notaio Gilardoni Guido di Roma

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 28781

N° raccolta: 10919

Note: Grava su terreni in Campagnano di Roma Fg.37 p.lle 118, 183, 184, 185, 186, 206, 59.

Trascrizioni

- **Convenzione Urbanistica**
Trascritto a Roma 2 il 01/06/2007
Reg. gen. 44328 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2007
Reg. gen. 79330 - Reg. part. 39774
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2007
Reg. gen. 79329 - Reg. part. 39773
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008
Reg. gen. 38216 - Reg. part. 21830
Formalità a carico dell'acquirente
- **Integrazione e modifica Convenzione Urbanistica**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2008
Reg. gen. 48374 - Reg. part. 27995
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 24/12/2015
Reg. gen. 52310 - Reg. part. 37152
Quota: 1\1



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma2 il 22/12/2023
Reg. gen. 70651 - Reg. part. 50844
Quota: 1\1



Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di frazionamento in quote**

Iscritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 33621 - Reg. part. 5906
Formalità a carico della procedura
Note: Con atto del 24702/2009, a rogito Notaio Guido Gilardoni, rep. 32027/12568 agli immobili oggetto della presente relazione e' stata attribuita una quota capitale di €. 139.000 ed una quota di ipoteca di €. 278.000.

Annotazioni a trascrizioni

- **Inefficace parziale**

Trascritto a Roma il 22/03/2023
Reg. gen. 16056 - Reg. part. 3229
Quota: 100%
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Con sentenza del 21/02/2022 il Tribunale di Tivoli ha dichiarato inefficace nei confronti di



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18
LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 01/06/2007
Reg. gen. 43806 - Reg. part. 12862
Quota: 100 %
Importo: € 13.500.000,00



Rogante: Notaio Gilardoni Guido di Roma

Data: 31/05/2007

N° repertorio: 28781

N° raccolta: 10919

Note: Grava su terreni in Campagnano di Roma Fg.37 p.lle 118, 183, 184, 185, 186, 206, 59.



Trascrizioni

- **Convenzione Urbanistica**
Trascritto a Roma 2 il 01/06/2007
Reg. gen. 44328 - Reg. part. 21582
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2007
Reg. gen. 79330 - Reg. part. 39774
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 22/10/2007
Reg. gen. 79329 - Reg. part. 39773
Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto d'obbligo**
Trascritto a Roma 2 il 27/06/2008
Reg. gen. 38216 - Reg. part. 21830
Formalità a carico dell'acquirente
- **Integrazione e modifica Convenzione Urbanistica**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2008
Reg. gen. 48374 - Reg. part. 27995
Formalità a carico dell'acquirente
- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Roma 2 il 24/12/2015
Reg. gen. 52310 - Reg. part. 37152
Quota: 1\1

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma2 il 22/12/2023
Reg. gen. 70651 - Reg. part. 50844
Quota: 1\1


Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di frazionamento in quote**
Iscritto a Roma 2 il 03/06/2024
Reg. gen. 33621 - Reg. part. 5906
Formalità a carico della procedura
Note: Con atto del 24/02/2009, a rogito Notaio Guido Gilardoni, rep. 32027/12568 agli immobili oggetto della presente relazione e' stata attribuita una quota capitale di €. 139.000 ed una quota di ipoteca di €. 278.000.

Annotazioni a trascrizioni



- **Inefficace parziale**

Trascritto a Roma il 22/03/2023

Reg. gen. 16056 - Reg. part. 3229

Quota: 100%

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Con sentenza del 21/02/2022 il Tribunale di Tivoli ha dichiarato inefficace nei confronti di



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da indagini e accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in forza di Permesso di Costruire n.36, del 26 ottobre 2007, con pratica edilizia n.22 del 27 giugno 2007, così come riportato nell'atto di compravendita del 14 settembre 2015.

Nel suddetto atto e' precisato che la dichiarazione di inizio lavori è stata presentata in data 26 ottobre 2007 prot. n. 22091 e quella di fine lavori in data 4 giugno 2009 prot. n.11248 ed e' riportato che non sono state eseguite opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio ad eccezione di quelle per le quali sono state presentata le Dichiarazioni di Inizio Attività (D.I.A.) in data 16 luglio 2008 protocollo n. 15757 ed in data 24 luglio 2014 protocollo n. 11837; nell' atto viene inoltre riportato che il certificato di agibilità, richiesto in data 19 giugno 2009, prot. 12760, e' stato rilasciato per silenzio assenso.

Di tali D.I.A. e della agibilità non si e' avuto riscontro in Comune.

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.

L'ultimo certificato di prestazione energetica reperito, in allegato all'atto di compravendita del 14 settembre 2015, risale al 29 maggio 2014 ed e' quindi scaduto.

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita, Permesso di Costruire n.36 del 26 ottobre 2007, il compendio immobiliare, formato dal box e dall'appartamento risulta conforme ad eccezione di quanto nel seguito evidenziato :

- 1) differenze nella tramezzatura interna;
- 2) presenza di alcuni vani quali: ripostiglio esterno dalla superficie di 2,00 mq, sottoscala con apertura diretta



dall'autorimessa,

3) diversa distribuzione degli spazi esterni ed in particolare prolungamento della loggia al piano terra e realizzazione di una scala esterna di collegamento tra i due piani.

4) cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da non residenziale a residenziale.

Per quanto concerne gli abusi di cui ai punti 1),2)e3) ritengo che, tali abusi, vista la tipologia, siano sanabili con un procedimento di accertamento di conformità di cui all' art. 37 D.P.R. 380/2001; il costo per tale tipo di pratica urbanistica e catastale è stimabile in complessivi € 4.000 (€1.500 oneri e diritti, € 2.500,00 spese tecniche).

Gli ulteriori abusi non possono essere sanati, la porzione di immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente come non residenziale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da indagini e accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Campagnano di Roma, l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato in forza di Permesso di Costruire n.36, del 26 ottobre 2007, con pratica edilizia n.22 del 27 giugno 2007, così come riportato nell'atto di compravendita del 14 settembre 2015.

Nel suddetto atto e' precisato che la dichiarazione di inizio lavori è stata presentata in data 26 ottobre 2007 prot. n. 22091 e quella di fine lavori in data 4 giugno 2009 prot. n.11248 ed e' riportato che non sono state eseguite opere soggette a nuovo provvedimento autorizzativo o concessorio ad eccezione di quelle per le quali sono state presentata le Dichiarazioni di Inizio Attività (D.I.A.) in data 16 luglio 2008 protocollo n. 15757 ed in data 24 luglio 2014 protocollo n. 11837; nell' atto viene inoltre riportato che il certificato di agibilità, richiesto in data 19 giugno 2009, prot. 12760, e' stato rilasciato per silenzio assenso.

Di tali D.I.A. e della agibilità non si e' avuto riscontro in Comune.

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione reperita, Permesso di Costruire n.36 del 26 ottobre 2007,l'immobile risulta conforme ad eccezione dell'uso del locale "autorimessa" che è stato illecitamente adibito a soggiorno-pranzo.

Per quanto concerne, invece, la rispondenza dello stato dei luoghi a quanto riportato in catasto, si riscontra la medesima difformità relativa all'uso del locale autorimessa, oltre allo spostamento di alcuni tramezzi.

Vista la tipologia tale abuso non e' sanabile e l'immobile dovrà essere utilizzato esclusivamente come non residenziale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Nonostante le mie richieste non sono riuscito ad ottenere dall' amministratore le richieste informazioni.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18
LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Nonostante le mie richieste non sono riuscito ad ottenere dall' amministratore le richieste informazioni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T

L'immobile, di recente costruzione, è un appartamento in villino che si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, collegati tramite scala interna; l'appartamento e' dotato di un giardino esclusivo. Pertinenza dell'appartamento e una autorimessa, descritta ed identificata come bene 2, con il quale l'appartamento e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica. L'immobile si colloca in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", composto da due gruppi di fabbricati a schiera, serviti dalla via Miguel Hernandez a cui si ha accesso dalla strada provinciale SP13 tramite una sbarra automatica che necessita di telecomando o codice per l'apertura. Il complesso edilizio risulta ben curato, dotato di parcheggi, marciapiedi ed aree verdi e dista circa 3 km dal centro di Campagnano di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 524, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 114.072,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile, dei tramezzi e delle scale.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da



€/mq. 1.100,00 a €/mq. 1.600,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia medio-alta; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 1.400,00 da applicare alla superficie commerciale ricavata utilizzando la formula di cui sopra come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-convenzionale (mq) 81,48

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'abitazione sita nel Comune di Campagnano di Roma, Via Miguel Hernandez n.18, piano seminterrato e terra, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 81,48 x €/mq.1.400,00 = €. 114.072,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1

L'immobile, e' pertinenza dell' appartamento, descritto ed identificato come "bene 1" nella presente relazione, con il quale e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 505, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 29.722,00

Le superfici dell'unità immobiliare, nella sua originaria ed autorizzata consistenza, risultano quelle indicate nel paragrafo consistenza con la precisazione che per superficie lorda si intende la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, con la condizione che il computo delle superfici dei muri perimetrali e di confine non può comunque eccedere il 10 % della somma delle superfici calpestabile, dei tramezzi e delle scale.

Per la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale - convenzionale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$SC = SL + xS1 + yS2 + \dots + zS3$ Dove :

SC = Superficie commerciale

SL = Superficie lorda unità immobiliare

x,y,z = coefficiente di ragguaglio che tengono conto del peso dei diversi accessori

S1,S2,S3 = Superficie accessori

I dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e dei dati della agenzia del territorio e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, nonché i fattori di carattere estrinseco ed intrinseco dell'immobile sopradescritti, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato riferito alla superficie commerciale variabile, per immobili come quello in esame, da €/mq. 600,00 a €/mq. 850,00.

In considerazione della ubicazione e della consistenza dell'immobile rispetto alla sua tipologia, dello stato manutentivo, ed in particolare per tener conto delle fase particolare del mercato immobiliare, al fine di pervenire ad una valutazione attendibile che abbia la necessaria caratteristica di prudenzialità, si è ritenuto di assumere quale prezzo di riferimento un prezzo della fascia media; ho quindi determinato per l'immobile in oggetto un valore unitario medio di €/mq. 700,00 da applicare alla superficie



commerciale-convenzionale come di seguito indicato :

Totale superficie commerciale-covenzionale (mq) 42,46

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati , ho determinato che il valore dell'autorimessa sita nel Comune di Campagnano di Roma, Via Miguel Hernandez n.18, piano seminterrato, come sopra identificato e descritto è il seguente:

Valutazione commerciale = Sup.commerciale x valore unitario a metro quadrato:

Valutazione commerciale = mq. 42,46 x €/mq.700,00 = €. 29.722,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1-T	81,48 mq	1.400,00 €/mq	€ 114.072,00	100,00%	€ 114.072,00
Bene N° 2 - Garage Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo" , interno 1/C, piano S1	42,46 mq	700,00 €/mq	€ 29.722,00	100,00%	€ 29.722,00
				Valore di stima:	€ 143.794,00

Valore di stima: € 143.794,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 125.414,60

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.

Tivoli, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tarei Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione notarile ed aggiornamenti ipotecari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - Trasmissione relazione alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1-T
L'immobile, di recente costruzione, è un appartamento in villino che si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, collegati tramite scala interna; l'appartamento è dotato di un giardino esclusivo. Pertinenza dell'appartamento è una autorimessa, descritta ed identificata come bene 2, con il quale l'appartamento è collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica. L'immobile si colloca in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", composto da due gruppi di fabbricati a schiera, serviti dalla via Miguel Hernandez a cui si ha accesso dalla strada provinciale SP13 tramite una sbarra automatica che necessita di telecomando o codice per l'apertura. Il complesso edilizio risulta ben curato, dotato di parcheggi, marciapiedi ed aree verdi e dista circa 3 km dal centro di Campagnano di Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 524, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1
L'immobile, e' pertinenza dell' appartamento, descritto ed identificato come "bene 1" nella presente relazione, con il quale è collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 505, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 125.414,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 447/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.414,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 524, Categoria A7	Superficie	81,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel complesso, risulta in buono stato di conservazione e allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, di recente costruzione, è un appartamento in villino che si sviluppa su due piani, seminterrato e terra, collegati tramite scala interna; l'appartamento e' dotato di un giardino esclusivo. Pertinenza dell'appartamento e una autorimessa, descritta ed identificata come bene 2, con il quale l'appartamento e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica. L'immobile si colloca in un complesso residenziale, denominato "Valle dei Girasoli", composto da due gruppi di fabbricati a schiera, serviti dalla via Miguel Hernandez a cui si ha accesso dalla strada provinciale SP13 tramite una sbarra automatica che necessita di telecomando o codice per l'apertura. Il complesso edilizio risulta ben curato, dotato di parcheggi, marciapiedi ed aree verdi e dista circa 3 km dal centro di Campagnano di Roma.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Campagnano di Roma (RM) - Via Miguel Hernandez n. 18 località "Monte Cuculo", interno 1/C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 473, Sub. 505, Categoria C6	Superficie	42,46 mq
Stato conservativo:	L'immobile, nel complesso, risulta in un buono stato di conservazione e, così come dichiarato anche dal locatario al momento del sopralluogo, allo stato attuale non necessita di particolari opere di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile, e' pertinenza dell' appartamento, descritto ed identificato come "bene 1" nella presente relazione, con il quale e' collegato e con il quale costituisce di fatto una unità unica.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1-T

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma2 il 22/12/2023

Reg. gen. 70651 - Reg. part. 50844

Quota: 1\1



Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di frazionamento in quote**

Iscritto a Roma 2 il 03/06/2024

Reg. gen. 33621 - Reg. part. 5906

Formalità a carico della procedura

Note: Con atto del 24702/2009, a rogito Notaio Guido Gilardoni, rep. 32027/12568 agli immobili oggetto della presente relazione e' stata attribuita una quota capitale di €. 139.000 ed una quota di ipoteca di €. 278.000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMPAGNANO DI ROMA (RM) - VIA MIGUEL HERNANDEZ N. 18 LOCALITÀ "MONTE CUCULO" , INTERNO 1/C, PIANO S1

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma2 il 22/12/2023

Reg. gen. 70651 - Reg. part. 50844

Quota: 1\1



Annotazioni a iscrizioni

- **Atto di frazionamento in quote**

Iscritto a Roma 2 il 03/06/2024

Reg. gen. 33621 - Reg. part. 5906

Formalità a carico della procedura

Note: Con atto del 24702/2009, a rogito Notaio Guido Gilardoni, rep. 32027/12568 agli immobili oggetto della presente relazione e' stata attribuita una quota capitale di €. 139.000 ed una quota di ipoteca di €. 278.000.

