

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 157.000,00	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 04/07/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Massaruccio 18/A (Coord. Geografiche: 42.076699, 12.385344)

Abitazione in villetta realizzata su un unico livello, circondata da un ampio terreno a prato, con la presenza di alcuni ulivi ed altre piante ad alto fusto.

La proprietà è situata in una zona residenziale silenziosa e panoramica, a circa 6 minuti d'auto dal centro storico di Formello (Rm), ove sono ubicati servizi e negozi, ed a 4 km circa dalla SS2 (via Cassia Veientana).

In zona vi è buona possibilità di parcheggio ed il terreno di pertinenza è dotato di ingresso carrabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Massaruccio 18/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Vincenzo Calderini (distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE)), del 23/05/2024.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

E' stato reperito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (all. n. 8).

CONFINI

Il terreno di pertinenza dell'abitazione confina a nord con le particelle 700, 925, 703, ad ovest con la particella 804, a sud con la particella 829.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	116,36 mq	137,95 mq	1	137,95 mq	3,00 m	T
Serra solare	6,80 mq	7,35 mq	0,95	6,98 mq	3,00 m	T
Giardino	2190,00 mq	2235,00 mq	0,18	402,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				547,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				547,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato fatto secondo il DPR 138/98 e le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", dell'Agenzia delle Entrate.

La superficie del giardino sconta quella dell'abitazione e della serra solare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/02/1995 al 21/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 311 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 50 40 Reddito dominicale € 11,71 Reddito agrario € 13,01
Dal 21/07/2004 al 22/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 541 Qualità Seminativo Cl.4
Dal 21/07/2004 al 22/06/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 540 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 24 45 Reddito dominicale € 5,68 Reddito agrario € 6,31
Dal 22/06/2011 al 13/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 803 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 23 92 Reddito dominicale € 5,56 Reddito agrario € 6,18
Dal 26/03/2015 al 31/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 939, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 177 mq Rendita € 1.278,23 Piano T

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	939	1		A7	3	7,5 vani	177 mq	1278,23 €	T	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale, in quanto la pertinenza dell'immobile indicata in mappa come pergola/deposito/forno non è mai stata realizzata. Inoltre, nell'edificio principale, il portico è in realtà chiuso da tutti i lati e vi sono delle stanze e vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, come riscontrabile dal confronto del rilievo dello stato di fatto in all. n. 11 con la planimetria catastale, in all. n. 3.

Si specifica in questa sede la presenza di una servitù per lo scarico delle acque nere e relativa servitù di accesso per le ispezioni/interventi, passante sul confine nord della proprietà, asseritamente registrata a Roma 2 il 18/04/2005 al n. 13785 di formalità, ma che non è stata rinvenuta nelle ispezioni effettuate da questo esperto stimatore.

Inoltre, vi è un atto d'obbligo edilizio, necessario per l'ottenimento del permesso di costruire n. 16/11 - prot. 11191, trascritto a Roma 2 il 14/07/2011 al n. 23923 di formalità, nel quale si vincola il lotto di terreno al servizio della progettata costruzione, alle specifiche destinazioni d'uso dei locali e si cede gratuitamente una piccola fascia di terreno lungo la pubblica via, destinata ad allargamento della stessa.

Lo stato conservativo dell'immobile, riscontrato durante il sopralluogo del 22/01/2025, è buono. Si notano, comunque, alcune tracce di umidità sulle pareti e sui soffitti in alcune stanze. Le fotografie prese in tale occasione sono contenute nell'allegato n. 7.

Non vi sono parti comuni.

Esaminati gli atti di provenienza e la banca dati del Sistema Informativo della Regione Lazio (v. all. 9), oltre alla carta degli usi civici del Comune di Formello, si evince che sul terreno su cui sorge l'edificio pignorato non vi censo livello ed usi civici. Vi è una servitù di scarico di acque nere e correlata servitù di passaggio, asseritamente trascritta a Roma 2 al n. 13785 di formalità il 18/04/2005, e un atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 2 al n. 23923 di formalità il 14/07/2011.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta di cui trattasi è stata realizzata con struttura portante intelaiata in cemento armato e parzialmente in legno e laterizi. L'esposizione è verso sud-est. Il tetto è a due falde, in coppi di cemento su struttura in legno, con altezza interna utile variabile fra 3,3 e 4 m.

Le pareti sono in mattoni e quelle interne in cartongesso. La pavimentazione è in parquet rustico e nei bagni vi sono piastrelle di foggia moderna.

La corte esterna è lastricata di mattonelle quadrate decorate.

Gli infissi sono di legno bianco e vi sono persiane metalliche di colore verde.

Il riscaldamento è fornito da ventilconvettori elettrici centralizzati, che forniscono anche il raffrescamento estivo. Vi è anche una stufa a pellet ed un piccolo impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Vi sono il citofono, la linea ADSL, mentre l'acqua potabile viene estratta da un pozzo non denunciato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori e dai figli minorenni.

E' stato reperito il certificato storico di residenza degli esecutati (all. n. 8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1914 al 29/11/2004	**** Omissis ****	proprietà da tempo immemorabile di part. 540 e 541			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2004 al 13/04/2005	**** Omissis ****	compravendita terreno part. 540			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Formello	29/11/2004	783	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	24/12/2004	77397	48133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/2004 al 13/04/2005	**** Omissis ****	compravendita terreno part. 541			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Formello	29/11/2004	782	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	24/12/2004	77396	48132
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2005 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita terreno part 541			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Valeri	13/04/2005	14482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/04/2005	23567	13784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2005 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita terreno part 540			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Valeri	13/04/2005	14482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/04/2005	23566	13783
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/05/2007 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita terreni part 540 e 541			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Valeri	16/05/2007	15415	8398

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/05/2007	41427	20160
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2007 al 13/07/2012	**** Omissis ****	Compravendita terreni part 540 e 541			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vittorio Terzi	19/12/2007	20022	13764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/12/2007	95682	49243
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2012 al 26/03/2015	**** Omissis ****	Compravendita terreno part 803			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luca Amato	13/07/2012	35809	11585
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	18/07/2012	33383	23502
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2015 al 24/02/2025	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile pignorato, che ha passato diversi frazionamenti ed unioni catastali, era di proprietà del Comune di Formello da tempo immemorabile e nel 1914 veniva assegnato a suoi cittadini per usi civici, oggi estinti. Non è stato possibile reperire il primo titolo ultraventennale perché se ne è persa traccia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 23/10/2015
Reg. gen. 41843 - Reg. part. 6866
Importo: € 770.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 385.000,00
Data: 16/10/2015
N° repertorio: 43197
N° raccolta: 13695

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 23/05/2024
Reg. gen. 27991 - Reg. part. 20681
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene pignorato rientra, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale 2021 della Regione Lazio, nella Tavola A, Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme). Non vi sono vincoli stabiliti dalla Tavola B. Per maggiori dettagli, si veda l'allegato n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta essere stato edificato in base al permesso di costruire n. 16/11 del 04/08/2011 (n. prot. 11191) rilasciato dal Comune di Formello, Dipartimento di Urbanistica ed Edilizia Privata, alla **** Omissis ****, volturata ai debitori eseguiti il 26/07/2012. Il documento ed il relativo progetto, prelevati in seguito ad accesso agli atti effettuato dallo scrivente esperto stimatore, sono riportati in allegato n.6.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto dello stato di fatto, come indicato nella planimetria in allegato n. 11 e dalle fotografie riportate in allegato n. 7, con il progetto depositato presso il Comune di Formello (all. n. 6), si evince che vi è difformità totale rispetto al permesso di costruire indicato.

In particolare, non è stato realizzato il piano interrato, la relativa intercapedine, le scale di collegamento con il piano terra e la parte di vialetto carrabile sui lati sud-ovest e sud-est della villetta, la forma e posizione delle finestre e portefinestre non corrisponde per numero, dimensioni e posizione sulle facciate, la copertura dell'edificio ha forma differente, il piano terra è notevolmente più grande dell'assentito, comprendendo anche la parte che doveva essere un portico ed un terrazzo. Non vi sono i balconi, riportati nel progetto. Inoltre, non è stata realizzata neanche la parte relativa al separato locale deposito/forno. Ancora, è stata riscontrata la presenza nell'angolo nord ovest della proprietà di un piccolo edificio in muratura e dotato di copertura, adibito a magazzino/deposito, assente nei progetti e planimetrie.

La serra solare, pur indicata nella planimetria catastale, non è prevista nel progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene pignorato non fa parte di un condominio e non vi sono spese comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nello specifico, si rimanda a quanto detto nella formazione del lotto unico qui di seguito.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Massaruccio 18/A

Abitazione in villetta realizzata su un unico livello, circondata da un ampio terreno a prato, con la presenza di alcuni ulivi ed altre piante ad alto fusto. La proprietà è situata in una zona residenziale silenziosa e panoramica, a circa 6 minuti d'auto dal centro storico di Formello (Rm), ove sono ubicati servizi e negozi, ed a 4 km circa dalla SS2 (via Cassia Veientana). In zona vi è buona possibilità di parcheggio ed il terreno di pertinenza è dotato di ingresso carrabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 939, Sub. 1, Categoria A7

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

Trattandosi di immobile realizzato in totale difformità del permesso di costruire, non sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e s.m.i., perché non rispondente ai criteri urbanistico-edilizi della zona, la valutazione del bene pignorato sarà fatta considerando il valore del terreno edificabile a cui sarà sommato il valore del materiale edile recuperabile e sottraendo il costo della demolizione e smaltimento degli edifici esistenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - Via Monte Massaruccio	547,23 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00

18/A					
Valore di stima:					€ 0,00

Valore di stima: € 192.074,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	16000,00	€

Valore finale di stima: € 157.000,00

Il valore di stima indicato è stato ricavato tramite il metodo del confronto diretto con beni simili (terreni edificabili) posti in vendita nello stesso Comune di Formello (gli annunci immobiliari sono riportati nell'all. n. 10), ottenendo un valore medio al mq pari a 72,3 €, che porta la stima del solo terreno a $2.380 \times 72,3 = 172.074$ €.

Si devono ancora sommare il valore dei materiali edili recuperabili dalla costruzione esistente, consistenti nei serramenti, nelle tegole di copertura del tetto, nelle porte interne ecc., stimati forfettariamente in 20.000 €.

Il valore così ottenuto è di 192.074 €, cui vanno sottratti i costi legati alla demolizione, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento di quanto non recuperabile degli edifici esistenti, che si stima, sulla base delle misure prese in fase di accesso (v. all. n. 11) e considerando le voci del Tariffario delle opere edili ed impiantistiche della Regione Lazio 2022, pari a 16.000 € ed indicati sopra come oneri di regolarizzazione urbanistica.

Infine, si sottrae il 10%, come da incarico ricevuto, per assenza di garanzia per vizi occulti e non espressamente considerati dallo scrivente esperto stimatore.

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 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

13 di 17

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso agli immobili (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali e ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Identificazione bene pignorato (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutati (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento nel PTPR Lazio e Usi civici (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire n. 16/11 prot. 11191 (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Annunci immobiliari (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto d'obbligo edilizio e ricerca servitù (Aggiornamento al 07/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Via Monte Massaruccio 18/A
Abitazione in villetta realizzata su un unico livello, circondata da un ampio terreno a prato, con la presenza di alcuni ulivi ed altre piante ad alto fusto. La proprietà è situata in una zona residenziale silenziosa e panoramica, a circa 6 minuti d'auto dal centro storico di Formello (Rm), ove sono ubicati servizi e negozi, ed a 4 km circa dalla SS2 (via Cassia Veientana). In zona vi è buona possibilità di parcheggio ed il terreno di pertinenza è dotato di ingresso carrabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 939, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene pignorato rientra, nel Piano Territoriale Paesistico Regionale 2021 della Regione Lazio, nella Tavola A, Paesaggio degli Insediamenti Urbani (art. 28 delle Norme). Non vi sono vincoli stabiliti dalla Tavola B. Per maggiori dettagli, si veda l'allegato n. 9.

Prezzo base d'asta: € 157.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 157.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Monte Massaruccio 18/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 939, Sub. 1, Categoria A7	Superficie	547,23 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, riscontrato durante il sopralluogo del 22/01/2025, è buono. Si notano, comunque, alcune tracce di umidità sulle pareti e sui soffitti in alcune stanze. Le fotografie prese in tale occasione sono contenute nell'allegato n. 7.		
Descrizione:	Abitazione in villetta realizzata su un unico livello, circondata da un ampio terreno a prato, con la presenza di alcuni ulivi ed altre piante ad alto fusto. La proprietà è situata in una zona residenziale silenziosa e panoramica, a circa 6 minuti d'auto dal centro storico di Formello (Rm), ove sono ubicati servizi e negozi, ed a 4 km circa dalla SS2 (via Cassia Veientana). In zona vi è buona possibilità di parcheggio ed il terreno di pertinenza è dotato di ingresso carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori e dai figli minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Roma il 23/10/2015

Reg. gen. 41843 - Reg. part. 6866

Importo: € 770.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 385.000,00

Data: 16/10/2015

N° repertorio: 43197

N° raccolta: 13695

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 23/05/2024

Reg. gen. 27991 - Reg. part. 20681

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura