

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Camilleri Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2022 del R.G.E.

promossa da

contro

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	
Completezza documentazione ex art. 567	
Titolarità	
Confini	
Consistenza	
Cronistoria dati catastali	
Dati catastali	
Stato conservativo	
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Stato di occupazione	
Provenienze ventennali	
Formalita pregiudizievoli	
Normativa urbanistica	
Regolarita edilizia	
Vincoli od oneri condominiali	
Stima / Formazione lotti	
Riepilogo bando d'asta.....	
Schema riassuntivo.....	
Formalita da cancellare	



INCARICO

In data 13/12/2022, il sottoscritto Arch. Camilleri Claudio, con studio in Via dei Galeoni, 35 - 00122 - Roma (RM), email claudio.camilleri.ccr@gmail.com, PEC claudio.camilleri@pec.archrm.it, Tel. 06 8271973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2023 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) - Viale Cina 30T, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da abitazione in villino a schiera sito nel Comune di Formello, in località Le Rughe, precisamente in Viale Cina 30T ed è contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.IIIa 159, sub. 44 e 38. La porzione immobiliare fa parte di un blocco di 6 villini a schiera ricadente a sua volta in un comprensorio più ampio denominato Casal dei Pini costituito da villini a schiera e ville singole in prossimità della Via Cassia. Il comprensorio Casal dei Pini è immerso nel verde, è dotato di servizio di guardiania di giorno e di notte, ed è posizionato a pochi metri dai tre centri commerciali del quartiere Le Rughe. Nella zona sono situati anche una scuola per l'infanzia e una scuola primaria, ristoranti, centri sportivi, un ufficio delle poste e una farmacia.

Descrizione:

L'appartamento ricade in una villa caposchiera con esposizione est e ovest con area a corte di circa mq 460 è disposta su tre lati dell'edificio, a est, nord e ovest. La parte a est si trova a una quota inferiore rispetto all'area nord e ovest. Alla corte si accede da ovest tramite un ingresso carrabile e pedonale e dal lato est tramite un ingresso pedonale. Nell'area di corte vi sono anche un posto auto e una piscina di circa mq 30. L'appartamento, è suddiviso su tre livelli, quello inferiore o seminterrato, è composto da un soggiorno di 28 mq, che occupa quella che da progetto era essere una cantina, una sala da pranzo con camino angolare di mq 32,80 che in origine sempre da progetto era un garage, una cucina di circa 26 mq, realizzata a fianco all'edificio originario a un livello inferiore. Completano questo piano un bagno dotato di tutti gli accessori e vano doccia, a cui si accede dal soggiorno mediante un disimpegno, una lavanderia a cui si accede dalla cucina tramite un disimpegno utilizzato anche come ripostiglio e inoltre alcuni spazi di risulta con altezza inferiore a m 1,50 adoperati come ripostigli. Dalla zona soggiorno, sala da pranzo e cucina si accede alla corte esterna sul lato est tramite delle ampie vetrate e due aree porticate, una di circa mq 25 e l'altra di mq 8. Al livello superiore corrispondente al piano terra, rialzato di circa un metro rispetto alla corte sul lato ovest, sono situate una stanza di 13,75 con bagno proprio di mq 4,45 dotato di tutti gli accessori con vasca da bagno, una stanza di mq 14,05, un disimpegno, un bagno di mq 4,20 con tutti gli accessori e vano doccia. A questo piano si trova anche l'ingresso all'abitazione a cui si accede da un portico di circa mq 5 e una terza camera di mq 12,50; questa camera e l'ingresso in origine corrispondevano a un unico ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura e mentre le altre camere hanno un'altezza di m 2.70 questi due vani hanno un'altezza pari a m 2,30. Completano il piano i due vani scala, quello che porta al piano inferiore e quello che porta al piano superiore che in origine era un sottotetto non accessibile e che ora è adibito a quarta camera di mq 16,65 con copertura a falda con altezza minima pari a m 1,50 a una massima di m 2,36. Questa camera prende

luce da un unico oblò dal diametro di cm 80. Completano il piano uno spazio ricavato nella parte più bassa del sottotetto e un altro locale cieco di circa mq 5 a cui si accede tramite un corridoio illuminato da una piccola finestra. L'esposizione del villino è a est e ad ovest, entrambe sul cortile di proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Formello, frazione Le Rughe in provincia di Roma, precisamente in Viale Cina n. 30T (cap 00060), è catastalmente costituito da locale ad uso box auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.IIIa 189, sub. 54.

La porzione immobiliare si trova al piano seminterrato del villino descritto al Bene 1.

Allo stato attuale la porzione immobiliare è unita al Bene 1 ed è stata trasformata in zona pranzo. (vedere descrizione al Bene 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dott.ssa Ilaria Virginia Infelisi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., 2° comma risulta completa. Sono stati esaminati gli atti del procedimento constatando l'avvenuta presentazione del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Dott.ssa Ilaria Virginia Infelisi

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

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

- (Proprietà 99/100)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 1/100)

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

- (Proprietà 99/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

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

- (Proprietà 99/100)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 1/100)

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

- (Proprietà 99/100)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T



Il villino, distinto al Foglio 9 particella 189 subalterno 38-44, confina a sud con altro villino a schiera contraddistinto dal sub 39 e dalle corti 45 e 46, a est con Viale Cina e a ovest con strada di comprensorio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

La porzione immobiliare contraddistinta al foglio 9 part. 189 sub 54 confina a sud con subalterno 38 (Bene 1), a nord, est e ovest con corte subalterno 44 (Bene 1).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,15 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	2,70 m	Rialzato
Portico	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	2,70 m	Rialzato
Cantina/cucina/bagno*	44,50 mq	53,55 mq	0,20	10,71 mq	2,70 m	Interrato
Cantina/soggiorno/bagno*	37,15 mq	48,60 mq	0,50	24,30 mq	2,58 m	Seminterrato
Garage/pranzo*	32,80 mq	38,42 mq	0,50	19,21 mq	2,58 m	Seminterrato
Portico soggiorno*	25,15 mq	25,15 mq	0,20	5,03 mq	2,65 m	Seminterrato
Portico cucina*	8,05 mq	8,05 mq	0,20	1,61 mq	2,65 m	Seminterrato
Camera/soffitta*	24,00 mq	34,05 mq	0,20	6,81 mq	1,95 m	Sottotetto
Giardino	460,00 mq	460,00 mq	0,10	46,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				261,75 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viste le molteplici difformità tra stato attuale e progetto edilizio approvato, non avendo trovato altri titoli edilizi successivi, ne presso il Comune di Formello, ne presso l'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare ai vari ambienti con destinazione d'uso difforme dallo stato di progetto coefficienti riduttivi come da destinazione approvata:

Cantina/cucina/lavanderia*: la destinazione dell'ambiente allo stato attuale è abitazione (cucina, disimpegno e lavanderia), mentre nel progetto originario questa area non è prevista.

Cantina/soggiorno/bagno*: la destinazione dell'ambiente allo stato attuale è abitazione (soggiorno), mentre nel progetto originario questa area è adibita a cantina, bagno e disimpegno sono un ampliamento rispetto al progetto approvato.

Garage/pranzo*: la destinazione dell'ambiente allo stato attuale è abitazione (pranzo), mentre nel progetto originario questa area è adibita a garage (Bene 2).

Portico soggiorno e cucina*: non esistenti nel progetto approvato.

Camera/soffitta*: non esistenti nel progetto approvato.

Il giardino è stato calcolato con il Sistema di computazione adottato dall'OMI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	32,80 mq	38,42 mq	1,00	38,42 mq	2,58 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				38,42 mq		
Incidenza condominiale:				3,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Allo stato attuale il garage è stato trasformato in zona pranzo del Bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2003 al 30/06/2005	Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 2609 m2 Piano T
Dal 30/06/2005 al 07/07/2005	Proprieta' 1000/1000	* Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 766,94 Piano T - S1
Dal 07/07/2005 al 29/07/2005	Proprieta' 1000/1000	* Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 906,38 Piano T - S1
Dal 29/07/2005 al 09/11/2015	Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 906,38 Piano T - S1
Dal 09/11/2015 al 01/02/2023	Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 103 mq

Proprieta' 1/100 in regime di
separazione dei beniRendita € 906,38
Piano T1 -S1
Graffato si**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/2003 al 30/06/2005	Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 21 Categoria F1, Cons. 2609 m2 Superficie catastale 103 mq Piano T
Dal 30/06/2005 al 07/07/2005	Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 54 Categoria C6 Cl.8, Cons. 32 mq Rendita € 28,10 Piano S1
Dal 07/07/2005 al 29/07/2005	Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 54 Categoria C6 Cl.9, Cons. 32 mq Rendita € 33,05 Piano S1
Dal 29/07/2005 al 09/11/2015	Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 54 Categoria C6 Cl.9, Cons. 32 mq Rendita € 33,05 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/02/2023	Proprieta' 99/100 in regime di separazione dei beni Proprieta' 1/100 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 189, Sub. 54 Categoria C6 Cl.9, Cons. 32 mq Superficie catastale 38 mq Rendita € 33,05 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	9	189	44-38		A7	4	4,5 vani	103 mq	906,38 €	T1 -S1	si	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità riscontrate:

- Piano terra/rialzato: nella planimetria catastale l'appartamento è costituito da un vano destinato a cucina/pranzo, due camere, due bagni, e scala che porta al piano inferiore. Allo stato attuale invece sono state realizzati: ingresso, tre camere da letto, due bagni e una doppia scala una che conduce al piano seminterrato e un'altra che porta al sottotetto. Altra differenza è nell'altezza, la zona ingresso e una camera da letto hanno altezza di m 2.30 anzichè m 2.70.

- Piano seminterrato: nella planimetria catastale è presente una cantina, senza finestre, raggiungibile mediante la scala interna. Allo stato attuale la cantina è diventata soggiorno con ampia vetrata verso tettoia in legno (anch'essa non accatastata). Questa zona soggiorno è poi collegata alla zona pranzo che catastalmente era destinata a garage (Bene2).

- Piano primo/sottotetto: non esistente nella planimetria catastale, attualmente destinato a camera da letto e ripostiglio, accessibile con scala interna dal piano terra/rialzato.

La planimetria corrisponde con quella dell'elaborato grafico del Permesso di Costruire n. 38/04 del 19.10.2004

Altre difformità rispetto alla planimetria catastale:

- zona cucina e lavanderia ubicata al piano seminterrato a quota inferiore rispetto alla zona pranzo dalla quale si accede e tettoia antistante la finestra della cucina;
- locale caldaia;
- trasformazione di intercapedine in bagno;
- piscina posizionata sul lato nord del giardino.

(vedere elaborato grafico del rilievo allegato)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	189	54		C6	9	32 mq	38 mq	33,05 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il garage allo stato attuale è destinato a zona pranzo del Bene 1 e ad esso collegato internamente mediante grande apertura nella parete di divisione..

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

Il villino è stato realizzato nel 2004 (vedere paragrafo regolarità edilizia) ha struttura in conglomerato cementizio armato, si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato, la copertura è a tetto. Architettonicamente riprende il modello architettonico tradizionale del luogo, con tetto a tegole, sporgenze in legno, infissi in legno muniti di persiane, gronde e pluviali in rame, soglie e marciapiedi in cotto, tinteggiatura a calce e silicati nei colori delle terre, i camminamenti nel giardino sono in pezzame di tufo.

Internamente si trovano finiture di buon livello, pavimenti in cotto e gress, rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetrocamera, persiane in ferro e grate. Impianto di riscaldamento autonomo con locale caldaia, radiatori in alluminio, impianto di condizionamento con split e motore esterno in alcuni ambienti.

I due portici al piano seminterrato sono realizzati con struttura interamente in legno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Vedere descrizione al Bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra _____, dal marito sig _____ (comproprietario 1/100) e dai figli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Vedere descrizione al Bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2005	diritto di PROPRIETA' per la quota di 99/100 in regime di SEPARAZIONE) diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/100 in regime di SEPARAZIONE DI BENI Codice	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierandrea Fabiani	29/07/2005	62560	10356
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Roma 2	02/08/2005	52188	30042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli attuali proprietari hanno acquistato l'immobile oggetto della presente procedura mediante atto di compravendita stipulato con la società

Secondo quanto riportato nella relazione notarile, la suddetta società

risultava essere proprietaria della porzione immobiliare in questione da oltre il ventennio, per averle edificate su area di terreno ad essa pervenuta per acquisto fattone con atto di fusione per incorporazione della società debitamente registrato, trascritto a di formalità.

ricevuto dal Notaio Federici in data , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il di formalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/2005	diritto di PROPRIETA' per la quota di 99/100 in regime di SEPARAZIONE	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pierandrea Fabiani	29/07/2005	62560	10356
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ufficio di Roma 2	02/08/2005	52188	30042	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedere note al Bene 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma 2 aggiornate al 01/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 02/08/2005
Reg. gen. 52189 - Reg. part. 15329

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 230.000,00

Spese: € 230.000,00

Percentuale interessi: 3,575 %

Rogante: Pierandrea Fabiani

Data: 29/07/2005

N° repertorio: 62561

N° raccolta: 10357

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a Roma il 27/02/2006

Reg. gen. 11095 - Reg. part. 3392

Quota: 1/100

Importo: € 43.444,00

A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.PROV. ROMA

Contro

Capitale: € 21.722,00

Data: 15/02/2006

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 23/02/2022

Reg. gen. 9160 - Reg. part. 6625

Quota: 99/100

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

- ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 7011 Registro Generale 25041 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2289 del 12/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Roma 2 aggiornate al 01/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Roma il 02/08/2005

Reg. gen. 52189 - Reg. part. 15329

Quota: 1/1

Importo: € 460.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Contro

Capitale: € 230.000,00

Spese: € 230.000,00

Percentuale interessi: 3,575 %

Rogante: Pierandrea Fabiani

Data: 29/07/2005

N° repertorio: 62561

N° raccolta: 10357

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Iscritto a Roma il 27/02/2006

Reg. gen. 11095 - Reg. part. 3392

Quota: 1/100

Importo: € 43.444,00

A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.PROV. ROMA

Contro

Capitale: € 21.722,00

Data: 15/02/2006

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 23/02/2022

Reg. gen. 9160 - Reg. part. 6625

Quota: 99/100

A favore di

Contro

Oneri di cancellazione

- ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 7011 Registro Generale 25041 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99. Documenti successivi correlati: Annotazione Registro generale n. 15387
Registro particolare n. 2289 del 12/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**PRG**

L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Formello nella zona C di espansione (art. 20) e più precisamente nella zona C5R- Piano di lottizzazione "Le Rughe"

Realizzato tramite un Piano di Riqualificazione Urbanistica con attuazione per comparti (AB-C-DE-F). Per la zona delle Rughe vale il disposto di cui al terzo comma, parag. 3 dell'art. 4 del D. I. n.1444 del 2 aprile 1968, previo reperimento di aree a verde pubblico pari a 15 mq per ogni abitante insediabile e di aree per verde, attrezzature e parcheggi pari a 24 mq/ab, con il reperimento degli standards all'interno della lottizzazione. Le attrezzature devono essere accorpate e situate in zone il più possibile centrali rispetto alle residenze.

PPTR

L'immobile ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 nel clc_001 Componenti integrative del paesaggio naturale (pascoli, rocce ed aree nude), nel Sistema di Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (art. 25), e nel tp_001 - Rispetto zone di interesse archeologico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Vedere descrizione al Bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Richieste di accesso agli atti:

Sono state effettuate le seguenti ricerche presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Formello (RM)

Il 03/03/2023 secondo le modalità previste dal suddetto Comune è stata inoltrata via PEC formale istanza di Accesso agli Atti relativi a fascicoli di progetto, procedure edilizie, domande di concessione in sanatoria o procedure sanzionatorie. L'istanza è stata assunta al Protocollo Generale con il n. 7863 del 14/03/2023. Con PEC del 22 /03/2023 il Comune ha comunicato che la documentazione inerente gli immobili era a disposizione per essere consultata previo appuntamento. Il 04.04.2023 è stata presa visione della documentazione e degli elaborati. L'immobile in oggetto è stato realizzato mediante la Convenzione di Lottizzazione "Le Rughe" sub Comparto "D" ed "E" del 28.02.1986 fra il Comune di Formello, la società (per il sub comparto D) e la società (per il sub comparto E). L'immobile di Viale Cina civ. 30T fa parte del sub comparto D. Con questa convenzione la società si impegna, a fronte dell'attuazione del progetto di ville singole e a schiera (come da elaborati progettuali protocollati), al completamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, rete idrica, elettrica e di illuminazione) e delle opere di urbanizzazione secondaria (una scuola media).

Con Atto di Costituzione del 04.04.2000 del Notaio Pierandrea Fabiani Rep. 38598 si forma la società

e con Atto di Fusione del 12.10.2000 del Notaio Pierandrea Fabiani
incorpora la società

Rep.41198 la società

Il 02.08.2001 la società

presenta domanda di Concessione Edilizia

per la realizzazione di villini singoli e a schiera e il 07.12.2001 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 77/01 subordinandola ad Atto d'Obbligo del 14.01.2001 del Notaio Pierandrea Fabiani Rep. 46596 tendente a vincolare l'area occorrente al servizio della progettata costruzione, a vincolare alla specifica destinazione prevista nel progetto i locali, le stanze, i balconi, le tettoie, le cantine, i volumi tecnici, i parcheggi come pertinenza della costruzione per un periodo di anni trenta ex art. 9 comma 51. 122/1989 come modificato dal D.lgs. n. 399/1993.

In data 11.06.2004 con prot. N. 8037 viene presentata richiesta di Variante alla Concessione edilizia suddetta per il IV e IX Comparto Lotti 21, 22, 23, 24, 25, 27 con nuovi elaborati grafici. Per questa Variante viene rilasciato il Permesso di Costruire n. 38/04 del 19.10.2004. Nell'elaborato grafico l'unità immobiliare oggetto di questa perizia ricade nel comparto IV, nel tipo 2 e coincide con il villino a schiera denominato "Le Ginestre" la cui superficie è di mq 73,35. Il villino di caposchiera, facente parte di un blocco di 6 villini a schiera, è composto da un appartamento che occupa il piano rialzato dove si trovano un vano destinato a cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, di cui uno con accesso dalla cucina/pranzo e l'altro da un disimpegno, e la scala tramite cui si giunge alla cantina al piano seminterrato. L'appartamento è inoltre composto da un portico di accesso. Al piano inferiore a confine con la cantina si trova un garage di mq 32,19. Cantina e garage hanno un'altezza pari a m 2,55. La comunicazione di fine lavori è stata protocollata il 23/02/2006 con il prot 2926. Nessun riferimento alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

Il 07.02.2006 con protocollo n. 1959 viene presentata una Denuncia di Inizio Attività da parte di

che il 29.07.2005 era diventata cointestataria assieme a

con atto del notaio

Fabiani Pierandrea Rep. n. 62560. La DIA viene presentata per la realizzazione di un garage interrato di mq 32,25 da realizzare sul lato nord del fabbricato in adiacenza con l'intercapedine mediante lavori in economia. La pratica viene assunta al Comune di Formello al n. 8/06. In data 24.02.2006 con Istruttoria protocollo n. 3011 il Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Formello sospende questa pratica e chiede l'integrazione con una relazione tecnica dettagliata, documentazione fotografica con individuazione dei punti di presa su planimetria, DURC della ditta ecc. Non avendo ritrovato nella documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del comune di Formello altri elaborati molto presumibilmente è possibile ritenere che la pratica non sia stata conclusa.

Nella documentazione reperita dagli Uffici Tecnici del Comune di Formello non vi erano domande di concessione in sanatoria

CATASTO

L'unità immobiliare è distinta al foglio 9 part 189 sub 38 e 44 (la particella 38 corrisponde all'edificio e la 44 alla corte) di Categoria A7 (villino) di vani 4,5 sita al piano terra e S1 primo interrato. L'immobile è stato inserito in Catasto con variazione del 30.06.2005 Pratica n. RM0494957 in atti dal 30.06.2005 per edificazione su area urbana dalla e la planimetria catastale attuale corrisponde a questa variazione catastale. Dalla visura storica non si evincono ulteriori variazioni eccetto il cambio di intestatari. Nella planimetria l'appartamento, a cui si accede tramite una breve rampa di scale e un portico, è costituito da un vano destinato a cucina/pranzo, due camere, due bagni, uno accessibile da soggiorno e l'altro da un disimpegno, e scala che porta al piano inferiore. Al piano S1 è situata la cantina facente parte dell'unità immobiliare. La planimetria corrisponde con quella dell'elaborato grafico del Permesso di Costruire n. 38/04 del 19.10.2004

CONCLUSIONI

Villino realizzato con Permesso di Costruire n. 38/04 del 19.10.2004.

L'immobile è stato inserito in Catasto con variazione del 30.06.2005 Pratica n. RM0494957 in atti dal 30.06.2005 per edificazione su area urbana dalla planimetria attuale corrisponde a questa variazione catastale.

Dall'osservazione dell'elaborato grafico del Permesso di Costruire n. 38/04 del 19.10.2004 e della planimetria catastale è evidente che l'abitazione presenta cambi di destinazione d'uso e ampliamenti. La cantina ha cambiato la destinazione d'uso ed è divenuta il soggiorno. Il garage distinto al foglio 9 part 189 sub 54 (Bene 2) adiacente alla cantina è stato accorpato al Bene 1 mediante l'apertura di un largo varco nella parete divisoria ed è divenuto la camera da pranzo. Sempre al piano interrato le intercapedini sul lato ovest e nel sottoscala di ingresso sono state trasformate in bagno e ripostiglio. Un'altra intercapedine sul lato nord è divenuta il locale per la caldaia. Al piano superiore il locale soggiorno con angolo cottura è stato suddiviso in una camera e un vano di ingresso con scala per il piano superiore. Il bagno accessibile da quello che era il soggiorno è divenuto bagno a servizio di un'unica camera. Nel vano di ingresso e nella nuova camera il soffitto è stato ribassato di circa 43 cm e attualmente hanno un'altezza di cm 230 (il minimo per una camera e di cm 270 da Regolamento edilizio). Questa operazione è stata fatta per poter sfruttare meglio il sottotetto, nel Progetto autorizzato non praticabile, dove è stata realizzata una nuova camera illuminata da solo un oblò. A fianco all'abitazione è stato realizzato un manufatto con tre pareti interrate e una, rivolta ad est, che affaccia su di una corte lastricata. In questo manufatto sono stati collocati la cucina, un disimpegno/ripostiglio che dà accesso all'intercapedine e a una lavanderia; la cucina che si trova a un livello inferiore rispetto alla sala da pranzo (ex garage Bene 2) è stata collegata a questa tramite una rampa di scala e un disimpegno con piccolo vano a uso ripostiglio. A queste opere vanno aggiunte la realizzazione di due porticati sul lato est e una piscina nel lato nord del giardino.

Tutte queste opere sono state realizzate in assenza di permessi o domande di concessione in sanatoria. Il sottoscritto ritiene che al momento l'immobile non possa essere sanato nella sua interezza rispetto a tutte le singole difformità rilevate.

Pertanto detto sono state applicati dei coefficienti riduttivi in ragione della superficie convenzionale e parametri discendenti al momento della stima in valore percentuale.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Vedere descrizione al Bene 1.

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

E' stato fornito dal sig. _____, comproprietario presente al momento del sopralluogo, il riepilogo della situazione debiti/crediti verso il Condominio Casal dei Pini sub Comparto D per l'anno 2022 e 2023.

Anno 2022 dovuti € 1.116,00

Anno 2023 alla data del 6/5/2023 dovuti € 615,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Vedere descrizione al Bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è costituito da abitazione in villino a schiera sito nel Comune di Formello, in località Le Rughe, precisamente in Viale Cina 30T ed è contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 159, sub. 44 e 38. La porzione immobiliare fa parte di un blocco di 6 villini a schiera ricadente a sua volta in un comprensorio più ampio denominato Casal dei Pini costituito da villini a schiera e ville singole in prossimità della Via Cassia. Il comprensorio Casal dei Pini è immerso nel verde, è dotato di servizio di guardiania di giorno e di notte, ed è posizionato a pochi metri dai tre centri commerciali del quartiere Le Rughe. Nella zona sono situati anche una scuola per l'infanzia e una scuola primaria, ristoranti, centri sportivi, un ufficio delle poste e una farmacia. Descrizione: L'appartamento ricade in una villa caposchiera con esposizione est e ovest con area a corte di circa mq 460 è disposta su tre lati dell'edificio, a est, nord e ovest. La parte a est si trova a una quota inferiore rispetto all'area nord e ovest. Alla corte si accede da ovest tramite un ingresso carrabile e pedonale e dal lato est tramite un ingresso pedonale. Nell'area di corte vi sono anche un posto auto e una piscina di circa mq 30. L'appartamento, è suddiviso su tre livelli, quello inferiore o seminterrato, è composto da un soggiorno di 28 mq, che occupa quella che da progetto era essere una cantina, una sala da



pranzo con camino angolare di mq 32,80 che in origine sempre da progetto era un garage, una cucina di circa 26 mq, realizzata a fianco all'edificio originario a un livello inferiore. Completano questo piano un bagno dotato di tutti gli accessori e vano doccia, a cui si accede dal soggiorno mediante un disimpegno, una lavanderia a cui si accede dalla cucina tramite un disimpegno utilizzato anche come ripostiglio e inoltre alcuni spazi di risulta con altezza inferiore a m 1,50 adoperati come ripostigli. Dalla zona soggiorno, sala da pranzo e cucina si accede alla corte esterna sul lato est tramite delle ampie vetrate e due aree porticate, una di circa mq 25 e l'altra di mq 8. Al livello superiore corrispondente al piano terra, rialzato di circa un metro rispetto alla corte sul lato ovest, sono situate una stanza di 13,75 con bagno proprio di mq 4,45 dotato di tutti gli accessori con vasca da bagno, una stanza di mq 14,05, un disimpegno, un bagno di mq 4,20 con tutti gli accessori e vano doccia. A questo piano si trova anche l'ingresso all'abitazione a cui si accede da un portico di circa mq 5 e una terza camera di mq 12,50; questa camera e l'ingresso in origine corrispondevano a un unico ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura e mentre le altre camere hanno un'altezza di m 2.70 questi due vani hanno un'altezza pari a m 2,30. Completano il piano i due vani scala, quello che porta al piano inferiore e quello che porta al piano superiore che in origine era un sottotetto non accessibile e che ora è adibito a quarta camera di mq 16,65 con copertura a falda con altezza minima pari a m 1,50 a una massima di m 2,36. Questa camera prende luce da un unico oblò dal diametro di cm 80. Completano il piano uno spazio ricavato nella parte più bassa del sottotetto e un altro locale cieco di circa mq 5 a cui si accede tramite un corridoio illuminato da una piccola finestra. L'esposizione del villino è a est e ad ovest, entrambe sul cortile di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38, Categoria A7, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/100)

STIMA BENE

Il più probabile valore di mercato è stato stimato utilizzando le quotazioni OMI e applicando coefficienti, in funzione dei parametri ascendenti/discendenti, derivanti dall'analisi della specifica porzione immobiliare. Considerato infatti, quanto scritto nei paragrafi precedenti, si è ritenuto di computare in valore percentuale una riduzione per eventuali vizi urbanistici e/o edilizi dello stabile, altresì si è provveduto a computare una riduzione per non reperibilità delle certificazioni degli impianti elettrico/gas, si è computata una maggiorazione per coefficiente ascendente dovuto per la condizione di manufatto semi-indipendente. In ultimo, in via precauzionale, si è computata ulteriore riduzione, come di rito, per eventuali vizi occulti. Non evidenziando altre peculiarità ascendenti/discendenti si è fissato quindi il valore più probabile di mercato.

Rilevamento OMI Formello (RM) Zona D1 – Microzona catastale 0 – Periferica/Le Rughe Ville e Villini : min. €/m 2.000 max. €/mq 3.000 - media valori €/mq 2.500 €/mq 2.500 x mq 269,60

Parametri discendenti:

Nonostante aver già modificato e declassato le parti di cui non si è trovata congruenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto (rilievo attuale e progetti forniti dal Comune di Formello), si ritiene di dover detrarre anche in questo paragrafo inerente alla stima un ulteriore 20% complessivo per importanti incertezze urbanistico-edilizie che inficiano l'intero immobile in merito alla sua regolarità e alla impossibilità al momento di sanare lo stato dei luoghi.

Detrazione incertezza urbanistico-edilizia - 20%.

Non reperibilità certificazioni impianti e APE.

Detrazione non reperibilità certificazione impianti - 5%

Parametri ascendenti.

Contesto in un comprensorio di prestigio e stato generale dell'immobile + 5%

Totale parametri discendenti = - 25%

Parametri ascendenti: + 5%

Totale parametri discendenti/ascendenti rilevati = - 20% (-25% +5%)

Valore unitario (€/mq) al netto dei parametri discendenti e ascendenti:

€ 2.500/mq - 25% (2.500) = € 1.875,00

€ 1.875,00 x 269,60 mq = € 505.500,00

Detrazione per eventuali vizi occulti

Detrazione - 5% € 505.000,00 - 5% (€ 505.000,00) = € 479.650,00

€ 469.650,00 si arrotonda a € 480.000,00

Bene 1 + Bene 2: Valore stimato: €480.000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1
Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Formello, frazione Le Rughe in provincia di Roma, precisamente in Viale Cina n. 30T (cap 00060), è catastalmente costituito da locale ad uso box auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 189, sub. 54. La porzione immobiliare si trova al piano seminterrato del villino descritto al Bene 1. Allo stato attuale la porzione immobiliare è unita al Bene 1 ed è stata trasformata in zona pranzo. (vedere descrizione al Bene 1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 54, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (100/100)
La stima del Bene 2 è stata calcolata e inclusa nel Bene 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano T	269,60 mq			100,00%	
Bene N° 2 - Garage Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1					
Valore di stima:					€480.000,00

L'esecutata è proprietaria del 99% . Valore di stima equivalente: € 480.000x99/100 = € 475.200

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.

Roma, li 30/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Camilleri Claudio

ALLEGATI

- ✓ PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ VISURE CATASTALI
- ✓ ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ CONSERVATORIA: TRASCRIZIONI PROVENIENZA E GRAVAMI
- ✓ RILIEVI GRAFICI STATO ATTUALE
- ✓ RILIEVI FOTOGRAFICI
- ✓ RICHIESTE ACCESSO ATTI EDILIZIA
- ✓ PROGETTO EDILIZIO
- ✓ DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano T

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da abitazione in villino a schiera sito nel Comune di Formello, in località Le Rughe, precisamente in Viale Cina 30T ed è contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 159, sub. 44 e 38. La porzione immobiliare fa parte di un blocco di 6 villini a schiera ricadente a sua volta in un comprensorio più ampio denominato Casal dei Pini costituito da villini a schiera e ville singole in prossimità della Via Cassia. Il comprensorio Casal dei Pini è immerso nel verde, è dotato di servizio di guardiania di giorno e di notte, ed è posizionato a pochi metri dai tre centri commerciali del quartiere Le Rughe. Nella zona sono situati anche una scuola per l'infanzia e una scuola primaria, ristoranti, centri sportivi, un ufficio delle poste e una farmacia. Descrizione: L'appartamento ricade in una villa caposchiera con esposizione est e ovest con area a corte di circa mq 460 è disposta su tre lati dell'edificio, a est, nord e ovest. La parte a est si trova a una quota inferiore rispetto all'area nord e ovest. Alla corte si accede da ovest tramite un ingresso carrabile e pedonale e dal lato est tramite un ingresso pedonale. Nell'area di corte vi sono anche un posto auto e una piscina di circa mq 30. L'appartamento, è suddiviso su tre livelli, quello inferiore o seminterrato, è composto da un soggiorno di 28 mq, che occupa quella che da progetto era essere una cantina, una sala da pranzo con camino angolare di mq 32,80 che in origine sempre da progetto era un garage, una cucina di circa 26 mq, realizzata a fianco all'edificio originario a un livello inferiore. Completano questo piano un bagno dotato di tutti gli accessori e vano doccia, a cui si accede dal soggiorno mediante un disimpegno, una lavanderia a cui si accede dalla cucina tramite un disimpegno utilizzato anche come ripostiglio e inoltre alcuni spazi di risulta con altezza inferiore a m 1,50 adoperati come ripostigli. Dalla zona soggiorno, sala da pranzo e cucina si accede alla corte esterna sul lato est tramite delle ampie vetrate e due aree porticate, una di circa mq 25 e l'altra di mq 8. Al livello superiore corrispondente al piano terra, rialzato di circa un metro rispetto alla corte sul lato ovest, sono situate una stanza di 13,75 con bagno proprio di mq 4,45 dotato di tutti gli accessori con vasca da bagno, una stanza di mq 14,05, un disimpegno, un bagno di mq 4,20 con tutti gli accessori e vano doccia. A questo piano si trova anche l'ingresso all'abitazione a cui si accede da un portico di circa mq 5 e una terza camera di mq 12,50; questa camera e l'ingresso in origine corrispondevano a un unico ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura e mentre le altre camere hanno un'altezza di m 2.70 questi due vani hanno un'altezza pari a m 2,30. Completano il piano i due vani scala, quello che porta al piano inferiore e quello che porta al piano superiore che in origine era un sottotetto non accessibile e che ora è adibito a quarta camera di mq 16,65 con copertura a falda con altezza minima pari a m 1,50 a una massima di m 2,36. Questa camera prende luce da un unico oblò dal diametro di cm 80. Completano il piano uno spazio ricavato nella parte più bassa del sottotetto e un altro locale cieco di circa mq 5 a cui si accede tramite uno corridoio illuminato da una piccola finestra. L'esposizione del villino è a est e ad ovest, entrambe sul cortile di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38, Categoria A7, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (99/100) Destinazione urbanistica: PRG L'immobile ricade in: - P.R.G. vigente del Comune di Formello nella zona C di espansione (art. 20) e più precisamente nella zona C5R- Piano di lottizzazione "Le Rughe" Realizzato tramite un Piano di Riqualficazione Urbanistica con attuazione per comparti (AB-C-DE-F). Per la zona delle Rughe vale il disposto di cui al terzo comma, parag. 3 dell'art. 4 del D. L. n.1444 del 2 aprile 1968, previo reperimento di aree a verde pubblico pari a 15 mq per ogni abitante insediabile e di aree per verde, attrezzature e parcheggi pari a 24 mq/ab, con il reperimento degli standards all'interno della lottizzazione. Le attrezzature devono essere accorpate e situate in zone il più possibile centrali rispetto alle residenze. PPTR L'immobile



ricade in: Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), adottato dalla Giunta Regionale con atti n.556 del 25 luglio 2007 e n.1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n.24/98 nel clc_001 Componenti integrative del paesaggio naturale (pascoli, rocce ed aree nude), nel Sistema di Paesaggio Agrario di Rilevante Valore (art. 25), e nel tp_001 - Rispetto zone di interesse archeologico

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Formello, frazione Le Rughe in provincia di Roma, precisamente in Viale Cina n. 30T (cap 00060), è catastalmente costituito da locale ad uso box auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 189, sub. 54.

La porzione immobiliare si trova al piano seminterrato del villino descritto al Bene 1. Allo stato attuale la porzione immobiliare è unita al Bene 1 ed è stata trasformata in zona pranzo. (vedere descrizione

al Bene 1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 54, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (99/100)

Destinazione urbanistica: Vedere descrizione al Bene 1.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	99/100
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 44-38, Categoria A7, Graffato si	Superficie	269,60 mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è costituito da abitazione in villino a schiera sito nel Comune di Formello, in località Le Rughe, precisamente in Viale Cina 30T ed è contraddistinta dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 159, sub. 44 e 38. La porzione immobiliare fa parte di un blocco di 6 villini a schiera ricadente a sua volta in un comprensorio più ampio denominato Casal dei Pini costituito da villini a schiera e ville singole in prossimità della Via Cassia. Il comprensorio Casal dei Pini è immerso nel verde, è dotato di servizio di guardiana di giorno e di notte, ed è posizionato a pochi metri dai tre centri commerciali del quartiere Le Rughe. Nella zona sono situati anche una scuola per l'infanzia e una scuola primaria, ristoranti, centri sportivi, un ufficio delle poste e una farmacia. Descrizione: L'appartamento ricade in una villa caposchiera con esposizione est e ovest con area a corte di circa mq 460 è disposta su tre lati dell'edificio, a est, nord e ovest. La parte a est si trova a una quota inferiore rispetto all'area nord e ovest. Alla corte si accede da ovest tramite un ingresso carrabile e pedonale e dal lato est tramite un ingresso pedonale. Nell'area di corte vi sono anche un posto auto e una piscina di circa mq 30. L'appartamento, è suddiviso su tre livelli, quello inferiore o seminterrato, è composto da un soggiorno di 28 mq, che occupa quella che da progetto era essere una cantina, una sala da pranzo con camino angolare di mq 32,80 che in origine sempre da progetto era un garage, una cucina di circa 26 mq, realizzata a fianco all'edificio originario a un livello inferiore. Completano questo piano un bagno dotato di tutti gli accessori e vano doccia, a cui si accede dal soggiorno mediante un disimpegno, una lavanderia a cui si accede dalla cucina tramite un disimpegno utilizzato anche come ripostiglio e inoltre alcuni spazi di risulta con altezza inferiore a m 1,50 adoperati come ripostigli. Dalla zona soggiorno, sala da pranzo e cucina si accede alla corte esterna sul lato est tramite delle ampie vetrate e due aree porticate, una di circa mq 25 e l'altra di mq 8. Al livello superiore corrispondente al piano terra, rialzato di circa un metro rispetto alla corte sul lato ovest, sono situate una stanza di 13,75 con bagno proprio di mq 4,45 dotato di tutti gli accessori con vasca da bagno, una stanza di mq 14,05, un disimpegno, un bagno di mq 4,20 con tutti gli accessori e vano doccia. A questo piano si trova anche l'ingresso all'abitazione a cui si accede da un portico di circa mq 5 e una terza camera di mq 12,50; questa camera e l'ingresso in origine corrispondevano a un unico ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura e mentre le altre camere hanno un'altezza di m 2.70 questi due vani hanno un'altezza pari a m 2,30. Completano il piano i due vani scala, quello che porta al piano inferiore e quello che porta al piano superiore che in origine era un sottotetto non accessibile e che ora è adibito a quarta camera di mq 16,65 con copertura a falda con altezza minima pari a m 1,50 a una massima di m 2,36. Questa camera prende luce da un unico oblò dal diametro di cm 80. Completano il piano uno spazio ricavato nella parte più bassa del sottotetto e un altro locale cieco di circa mq 5 a cui si accede tramite uno corridoio illuminato da una piccola finestra. L'esposizione del villino è a est e ad ovest, entrambe sul cortile di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra dal marito sig. (comproprietario 1/100) e dai figli.		

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Formello (RM) - Viale Cina 30T, piano S1

Diritto reale:	Proprietà	Quota	99/100
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 189, Sub. 54, Categoria C6	Superficie	38,42 mq
Stato conservativo:	Ai sensi dell'art. 21 L 392-1978 (Stato di conservazione e manutenzione), lo stato di manutenzione della porzione immobiliare è normale.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Formello, frazione Le Rughe in provincia di Roma, precisamente in Viale Cina n. 30T (cap 00060), è catastalmente costituito da locale ad uso box auto, contraddistinto dal seguente identificativo catastale: foglio 9, part.lla 189, sub. 54. La porzione immobiliare si trova al piano seminterrato del villino descritto al Bene 1. Allo stato attuale la porzione immobiliare è unita al Bene 1 ed è stata trasformata in zona pranzo. (vedere descrizione al Bene 1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Vedere descrizione al Bene 1.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO T

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 23/02/2022
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 6625
Quota: 99/100
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIALE CINA 30T, PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 23/02/2022
Reg. gen. 9160 - Reg. part. 6625
Quota: 99/100
A favore di
Contro

