

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amicone Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1	3
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1.....	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 214/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



In data 04/07/2024, il sottoscritto Arch. Amicone Antonello, con studio in Via Antonio del Re, 16 - Piano Stradale - interno, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email antonello.amicone@gmail.com, PEC a.amicone@pec.archrm.it, Tel. 333 5704996, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, cl 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 343,44 €)

Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante la scala interna che consente il raggiungimento del Piano Interrato (in parte occupato dall'autorimessa al Bene N° 2), del Piano Terra e del Piano Primo (Sottotetto) adibito a locali di servizio. La superficie presenta una consistenza catastale di 3,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 75 mq. L'accesso può avvenire o mediante l'attraversamento del portone d'ingresso posto al PT o mediante l'ampia apertura muraria del garage posto al piano inferiore. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:

al PIANO INTERRATO:

Unico locale formato da un solo vano, accessibile esclusivamente dal garage e destinato in parte al ricovero di materiali e prodotti di vario genere ed in parte a locale tecnico contenente derivazioni impiantistiche, centraline, caldaia e lavatrice.

al PIANO TERRA:

Ingresso, soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento interna.

L'angolo cottura previsto in prossimità dell'ingresso del Piano Terra non è presente; lo stesso è stato impropriamente realizzato all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2.), in prossimità dell'accesso.

al PIANO PRIMO, sottotetto:

Due locali di servizio adibiti a camere da letto ed un bagno avente destinazione d'uso a lavanderia con altezze variabili dovute alle diverse inclinazioni del solaio di copertura a falde.

Completano la consistenza del bene N° 1 le aree esterne poste al Piano Terra, formate dalla piccola corte

prospiciente l'ingresso, il terrazzo laterale coperto da una tettoia in legno ed il balcone semicircolare realizzato sul prospetto Nord ed accessibile anche dalla camera da letto. Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi e grate in ferro. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali dovute principalmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad un improprio cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6, cl 3, Cons. 43 m², Rendita 35,53 €)

Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare rifinita, arredata, adibita a soggiorno con angolo cottura e non correttamente funzionale al suo scopo originario; lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato dove è presente un ampio accesso provvisto di portone in vetro e grata, un bagno e la scala di collegamento con il Piano superiore (PT) dove si trova l'abitazione al Bene N° 1. La conformazione planimetrica del cespite è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:

al PIANO SEMINTERRATO:

Unico vano provvisto di angolo cottura oltre al bagno "cieco".

Gli ambienti si presentano rifiniti, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione in piastrelle.

Le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle come quelle dell'angolo cottura, impropriamente realizzato. Il cestite, data la sua conformazione e le rifiniture che lo contraddistinguono, risulta impropriamente utilizzato come zona giorno dell'abitazione soprastante.

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.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6, cl 1, Cons. 9 m², Rendita 5,11 €)

Individuata dalla categoria catastalmente C/6 si presenta come un'area esterna al fabbricato di natura privata ed adiacente ai Beni N° 1 e 2. La superficie è sormontata da materiale bituminoso, appare parzialmente coperta dal solaio del balcone soprastante ed ha un andamento altimetrico scosceso dovuto alla conformazione della viabilità interna al lotto. Il bene è posto in posizione laterale ed adiacente alla strada di cui ne segue l'andamento scosceso.

La sua morfologia e la sua conformazione rendono la sosta dell'autovettura scomoda, in quanto il veicolo parcheggiato riduce, in larghezza, la corsia stradale, già a senso unico e direttamente collegata a Via Ugo Foscolo. Detta circostanza lo rende parzialmente funzionale al proprio scopo.

Lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato, con una forma esattamente rettangolare non perfettamente individuabile, data la mancanza di linee di demarcazione di colore bianco non disegnate a

terra, che ne dovrebbero delimitare i rispettivi confini e consentirne il corretto utilizzo.

Sono inoltre presenti pozzetti ispezionabili e tubi di derivazione all'interno della superficie assegnata al cespite.

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 UNICO è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto ha reperito la documentazione presente presso l'Ufficio dell'Agazia del Territorio.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente soggetto esecutato:

- **** **Omissis** ****

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

- **** **Omissis** ****

ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO

Dal Registro dello Stato Civile degli atti di matrimonio del Comune di **** **Omissis** **** ha contratto matrimonio in data **** **Omissis** **** a Roma (Rm).

ANNOTAZIONI A MARGINE

- Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Roma **** **Omissis** **** è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

- Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Tivoli **** **Omissis** **** è stato omologato il verbale di separazione consensuale controscritto **** **Omissis** ****.

ATTO DI COMPRAVENDITA

**** **Omissis** ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

**** *Omissis* **** Salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

**** *Omissis* **** Salvo altri e più precisi confini.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

**** *Omissis* **** Salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 1 - CANTINA comunicante con l'AUTORIMESSA (Bene N° 2), Edificio B, Interno 3	13,80 mq	16,60 mq	0,5	8,30 mq	2,70 m	S1
Bene N° 1 - ABITAZIONE, Edificio B, Interno 3	43,50 mq	50,40 mq	1	50,40 mq	2,70 m	T
Bene N° 1 - BALCONE, Edificio B, Interno 3	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	T
Bene N° 1 - TERRAZZO ED AREA PERTINENZIALE, Edificio B, Interno 3	48,00 mq	52,20 mq	0,30	15,66 mq	0,00 m	T
Bene N° 1 - SOTTOTETTO destinato a piano servizi dell'ABITAZIONE, Edificio B, Interno 3	42,50 mq	51,00 mq	0,33	16,83 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				92,82 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				92,82 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 2 - AUTORIMESSA (provvista di bagno ed angolo	48,20 mq	53,40 mq	1	53,40 mq	2,70 m	S1

cottura), Edificio B, Interno 3					
Totale superficie convenzionale:				53,40 mq	
Superficie convenzionale complessiva:				53,40 mq	

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene N° 3 - POSTO AUTO ESTERNO (Adiacente all'ingresso dell'autorimessa al Bene N° 2), Edificio B, Interno 3	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/11/1977 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 637 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 937 Reddito dominicale € 3,39- Reddito agrario € 2,90 Graffato NO
Dal 05/11/1977 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 638 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 687 Reddito dominicale € 2,48 - Reddito agrario € 2,13 Graffato NO
Dal 05/11/1977 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 629 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 914 Reddito dominicale € 3,30 - Reddito agrario € 2,83 Graffato NO
Dal 05/11/1977 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 598 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 08 58 Reddito dominicale € 3,10 - Reddito agrario € 2,66 Graffato NO
Dal 05/11/1977 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 599 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 93 Reddito dominicale € 0,34 - Reddito agrario € 0,29 Graffato NO
Dal 09/10/2007 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1242 Qualità SEMIN ARBOR - Cl.3 - Superficie (ha are ca) 3561 Reddito dominicale € 12,87 - Reddito agrario € 11,03 Graffato NO

Dal 16/10/2007 al 12/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1243, Sub. 1 Categoria A7 - Cl.3, Cons. 14 vani Rendita € 1.626,84 - Piano S1-T-1 Graffato NO
Dal 02/07/2009 al 25/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1272 - Qualità ENTE URBANO Graffato NO

La Società **** Omissis **** ha ottenuto il Permesso di Costruire **** Omissis ****, per la costruzione di due edifici denominati "A" e "B" sulle allora Particelle: **** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1272	16		A7	2	3,5	Totale: 75 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 75 m ² mq	343,44 €	S1 - T-1	NO

Corrispondenza catastale

Sono emerse difformità tra la comparazione della restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella Planimetria catastale associata all'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1272	39		C6	3	43,00 m ²	51,00 mq	35,53 €	S1	NO

Corrispondenza catastale

Sono emerse difformità tra la comparazione della restituzione grafica del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nella Planimetria catastale associata all'immobile.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1272	60		C6	1	9 m ²	9,00 mq	5,11 €	S1	NO

Corrispondenza catastale

PRECISAZIONI

- L'accesso all'immobile denominato Bene N° 1 avviene mediante l'attraversamento di un cancello pedonale posto in adiacenza ad un percorso pedonale comune, censito come Bene Comune non Censibile.
- L'accesso agli immobili denominati Beni N° 2 e 3 avviene mediante la strada interna al lotto, anch'essa censita come Bene Comune non Censibile.
- Il Bene N° 1 (appartamento) è sprovvisto di angolo cottura/cucina; in quanto detto ambiente è stato realizzato all'interno del Bene N° 2 (autorimessa).
- Le sagome dei fabbricati, al cui interno ricadono gli immobili in oggetto, sono inserite nell'Estratto di Mappa.
- I beni sono ricompresi in condominio costituito, gestito da un amministratore pro tempore.
- Il pignoramento immobiliare riguarda il diritto di proprietà e la quota parte pari ad 1/1.
- Non è stato effettuato l'accesso forzoso, ma è avvenuto a seguito di giusta comunicazione alla parte.
- La vendita non è soggetta ad IVA, l'esecutato è un soggetto fisico di stato civile libero.
- I cespiti sono risultati occupati dal debitore esecutato.
- Gli impianti sono stati realizzati in gran parte sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse apparentemente funzionanti.
- I cespiti sono caratterizzati da diverse difformità tecniche, urbanistiche e catastali che potranno essere regolarizzate; i costi da sostenere per le rettifiche, gli aggiornamenti, gli oneri e le variazioni da apportare sono stati opportunamente sottratti dal valore di stima determinato.
- L'edificio, di maggior consistenza, è stato costruito verso la fine degli anni 2000.
- Non sono stati reperiti i Certificati degli impianti.
- Sono presenti oneri condominiali insoluti.
- Lo stato di conservazione è apparso normale.
- È stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
- I fabbricati di maggior consistenza sono stati realizzati con Permesso di Costruire 87.2007, D.I.A. prot. n. 19159.09, prot. n. 13436.09 e prot. n. 8604.08.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1-T-1

Il cespite è apparso:

Ultimato, rifinito, arredato e parzialmente funzionale al proprio scopo.

Privo di cucina (angolo cottura) in quanto realizzata al Piano inferiore (PS1), all'interno dell'autorimessa, rendendo il cespite ad uso residenziale, sprovvisto di detto ambiente.

Variato nella destinazione d'uso degli ambienti e nella distribuzione degli spazi interni.

In Stato Conservativo normale, non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti.

Di non recente ristrutturazione.

Dovranno essere eseguite lavorazioni volte a ripristinare lo stato quo ante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il cespite è apparso:

Ultimato, rifinito, arredato ed adibito a soggiorno con angolo cottura, dette variazioni ne hanno modificato sostanzialmente l'originaria destinazione d'uso.

Provvisto di angolo cottura realizzato in prossimità dell'ingresso al bene.

Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti.

Di non recente ristrutturazione.

Dovranno essere eseguite lavorazioni volte a ripristinare lo stato quo ante.

In Stato Conservativo normale.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 ACCESSO PEDONALE, N° 32/36 ACCESSI CARRABILI (CATASTALMENTE STRADA 3, VIA DEI VILLINI N. SNC), EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO S1

Il cespite è apparso:

Ultimato e rifinito.

Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti.

Di non recente ristrutturazione.

In Stato Conservativo normale.

PARTI COMUNI

Proporzionale quota di comproprietà sulle parti, spazi ed impianti comuni a norma di legge, per uso e destinazione, del fabbricato e del complesso edilizio di cui è parte, ivi compresi il vialetto condominiale pedonale interno e la rampa carrabile di accesso ai boxes ed ai posti auto (vialetto e rampa distinti nel Catasto dei Fabbricati al **** Omissis ****, entrambi come beni comuni non censibili), nonché con i relativi diritti ed obblighi condominiali.

L'attuale area destinata alla sosta delle autovetture, utilizzata dai vari condomini, in quanto posta sul retro del fabbricato, non è oggetto della presente procedura.

Il tutto per come meglio descritto nel Regolamento di Condominio vigente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'Ufficio Dipartimento II Tecnico Ambientale e Settore 2.1 "Territorio, Demanio, Affrancazioni e Usi Civici" a mezzo email-Pec del 07/01/2025 comunicava allo scrivente:

[...] *La presente in risposta alle Vostre richieste pervenute rispettivamente in data **** Omissis ****, aventi per oggetto: "Eventuale presenza di diritti demaniali, usi civici e vincoli comunali, del terreno oggetto di edificazione con Permesso di Costruire **** Omissis ****, e per comunicare che;*

*da una verifica effettuata sul registro delle legittimazioni e trasformazioni in enfiteusi perpetua, si è potuto riscontrare che il terreno in oggetto sito nel Comune di Morlupo in Località **** Omissis **** è stato legittimato con Decreto Commissariale di trasformazione in enfiteusi perpetua **** Omissis **** e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il **** Omissis **** e che successivamente il canone imposto dal suddetto decreto è stato affrancato in data **** Omissis **** come riportato nel registro delle schede dei provvedimenti in forza dello scrivente settore (Atto di affrancazione non reperibile presso gli archivi comunali).*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ELEMENTI STRUTTURALI EDIFICIO DI MAGGIOR CONSISTENZA

Alla fine degli anni 2000 sono stati realizzati due edifici aventi caratteristiche simili, posti uno di fronte all'altro; quello contenete al suo interno anche gli immobili in oggetto, si compone di un piano seminterrato adibito a

garage e cantina, un piano primo con destinazione residenziale ed un piano sottotetto destinato a servizi per una superficie complessiva in pianta **** Omissis ****

FONDAZIONI: a trave continua in C.A.

STRUTTURA PORTANTE: in elevazione costituita da trave e pilastri

SOLAI: in struttura mista latero-cementizia, travetti in c.a.p. e pignatte di altezza pari a 24,00 cm circa.

BALCONI E AGGETTI: in cemento armato.

SCALE: a sbalzo

COPERTURA: a tetto con più falde.

CARATTERISTICHE CESPITI OGGETTO DELLA SUDETTA PROCEDURA

ESPOSIZIONE: Nord, Sud, Est.

ALTEZZA INTERNA: PS1 e PT pari a 2,70 ml - P1 sottotetto, variabile.

PARETI ESTERNE ED INTERNE: intonaci.

PAVIMENTAZIONE: presente in vario genere e forma

INFISSI: provvisti di grate in ferro sul lato esterno.

CARATTERISTICHE CESPITI OGGETTO DELLA SUDETTA PROCEDURA

Le componenti impiantistiche rilevate, in sede di sopralluogo, riguardano:

IMPIANTO ELETTRICO: presente

IMPIANTO IDRICO: è presente un contatore in comune all'abitazione del vicino

IMPIANTO GAS: presente

IMPIANTO FOGNARIO: allacciato alla pubblica fogna

IMPIANTO RISCALDAMENTO: sono presenti termosifoni funzionanti mediante caldaia.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO: non funzionante

LA CUCINA NON E' PRESENTE, IN QUANTO IMPROPRIAMENTE REALIZZATA ALL'INTERNO DEL GARAGE.

Tutti gli impianti sono stati realizzati sottotraccia ed al momento dell'accesso, le varie utenze, sono apparse collegate. Non sono state reperite le rispettive certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo gli immobili sono risultati nella disponibilità, nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutato; in quanto ivi residente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1977 al 02/11/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO FEDERICI	13/12/1977	530	188
		Trascrizione			
Dal 20/12/1977 al 02/11/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	20/12/1977	27068	21948
		ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
Dal 20/12/1977 al 02/11/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO FEDERICI	20/12/1977	556	210

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	27/12/1977	27583	22385
Dal 20/02/1980 al 02/11/2007	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANGELO FEDERICI	26/02/1980	3752	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	01/03/1980	5804	4720
Dal 26/10/2007 al 27/11/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	26/10/2007	85125	23794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/11/2007	82420	41351
Dal 26/10/2007 al 27/11/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	26/10/2007	85125	23794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II		82422	41353
Dal 26/10/2007 al 27/11/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	26/10/2007	85125	23794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/11/2007	82423	41354

Dal 26/10/2007 al 27/11/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE CORATO RICCARDO	26/10/2007	85125	23794
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	02/11/2007	82421	41352	
Dal 10/11/2015	**** Omissis ****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOBILI MARCELLO ORO	10/11/2015	23676	6476
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II	27/11/2015	47775	33967	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- In merito alla continuità nelle trascrizioni si rimanda a quanto di seguito descritto nelle conclusioni
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ANNOTAZIONI

ATTI DI COMPRAVENDITA INTERCORSI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

FORMALITA'

**** Omissis ****

FORMALITA'

**** Omissis ****

FORMALITA'

**** Omissis ****

ATTI DI COMPRAVENDITA INTERCORSI DURANTE IL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La Società **** **Omissis** **** ha acquistato nel 2007, in virtù di quattro atti di compravendita regolarmente trascritti, i seguenti immobili:

FORMALITA'

**** Omissis ****

FORMALITA'

**** Omissis ****

FORMALITA'

**** Omissis ****

FORMALITA'

**** Omissis ****

CONCLUSIONI

I dati anagrafici dei proprietari degli immobili fino al 2007, risultano riportati in maniera diversa negli atti di acquisto e di successiva vendita:

Risulta come parte acquirente nel 1977 il sig. **** Omissis **** mentre risulta quale parte venditrice nel 2007 il sig. **** Omissis ****.

Risulta altresì come parte acquirente nel 1977 la sig.ra **** Omissis ****, mentre risulta quale parte venditrice nel 2007 la sig.ra **** Omissis ****.

E ancora, risulta come parte acquirente nel 1977 e nel 1980 la sig.ra **** Omissis ****, mentre risultano quale parte venditrice nel 2007 la sig.ra **** Omissis ****.

Eppure, dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, la sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata, in data **** Omissis ****, con il signor **** Omissis ****.

*Nelle annotazioni a margine dell'estratto dell'atto di matrimonio viene rappresentato che [....] "Con atto in data **** Omissis ****, del notaio dr **** Omissis **** del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia il coniuge **** Omissis ****, ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del I comma dell'art. 228 della legge 19.5.1975 n.151 (separazione dei beni);*

**** Omissis ****

Si segnala al G.E. che il sig. **** Omissis **** figura solo come soggetto venditore nell'atto trascritto in data **** Omissis ****, ma non compare nell'atto di vendita del **** Omissis **** e nei due atti di acquisto trascritti il **** Omissis **** dove compare solo la moglie, la sig.ra **** Omissis ****.

Ad ulteriore elemento di riflessione si segnala tuttavia che l'annotamento a margine nell'estratto di matrimonio, recante l'indicazione della separazione dei beni quale regime patrimoniale ex art. 288 c. 1 della l. 151/1975, è stato inserito dal Comune di **** Omissis ****, quindi dopo l'acquisto del 1977 ma prima di quello del 1980.

Per completezza, si riporta la lettera dell'art. 228 della legge 19 maggio 1975, n. 151:

Le famiglie già costituite alla data di entrata in vigore della presente legge, decorso il termine di due anni dalla detta data, sono assoggettate al regime della comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data medesima a meno che entro lo stesso termine uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio. Entro lo stesso termine i coniugi possono convenire che i beni acquistati anteriormente alla data indicata nel primo comma siano assoggettati al regime della comunione, salvi i diritti dei terzi.....

Il Notaio **** Omissis **** nell'atto di compravendita trascritto in data **** Omissis ****, attribuisce quote di proprietà intestate al signor **** Omissis ****, probabilmente considerando il soggetto venditore come coniugato in virtù del regime di Comunione legale dei beni, per gli immobili acquistati nel 1977 dalla signora **** Omissis **** (successivamente alla convenzione matrimoniale del **** Omissis **** ma anteriormente alla sua annotazione nei registri dello stato civile, avvenuta appunto in data **** Omissis ****).

Il Notaio **** Omissis **** nell'atto di compravendita trascritto in data **** Omissis ****, non attribuisce quote di proprietà intestate al signor **** Omissis ****, probabilmente considerando il soggetto venditore come coniugato in virtù del regime di separazione legale dei beni, per gli immobili acquistati nel **** Omissis **** (successivamente alla convenzione matrimoniale del **** Omissis **** e alla sua annotazione nei registri dello stato civile, avvenuta appunto in data **** Omissis ****).

I signori **** Omissis ****, in entrambi gli atti di acquisto trascritti nel **** Omissis ****, avevano già optato per il regime di separazione dei beni con atto del **** Omissis ****; tuttavia, annotato solo in data **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio, aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 10/11/2007
Reg. gen. 84701 - Reg. part. 25326
Quota: 1/1
Importo:
Capitale:
Interessi:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 30/10/2012
Reg. gen. 47893 - Reg. part. 6751
Quota: 1/1
Importo:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 29/12/2014
Reg. gen. 55743 - Reg. part. 7414
Quota: 1/1
Importo:
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 27/11/2015
Reg. gen. 47778 - Reg. part. 7839
Quota: 1/1
Importo:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 09/06/2021
Reg. gen. 31957 - Reg. part. 22975
Quota: 1/1
- **ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**
Trascritto a ROM il 06/09/2023
Reg. gen. 49125 - Reg. part. 35034
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 17/06/2024
Reg. gen. 33120 - Reg. part. 24439
Quota: 1/1

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/11/2015

Reg. gen. 47516 - Reg. part. 5943

Quota: 1/1

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/11/2015

Reg. gen. 47515 - Reg. part. 5942

Quota: 1/1

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il 26/11/2015

Reg. gen. 47517 - Reg. part. 5944

Quota: 1/1

Oneri di cancellazione

Dette formalità pregiudizievoli, riguardanti i N° 3 beni ricompresi in un LOTTO UNICO, potranno essere "cancellate" mediante annotamenti in restrizione di beni, da presentare presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2^a successivamente alla trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili. Il costo fisso da sostenere, fermo restando che i beni vengano venduti allo stesso prezzo del valore stabilito in sede di stima, è pari a: 329,00 €. (L'importo comprende l'Imposta Ipotecaria, la Tassa Ipotecaria e l'Imposta di bollo da corrispondere all'Ente preposto, mediante il pagamento del Modello F24 elide).

NORMATIVA URBANISTICA

VINCOLI DEL PTPR

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR 228/2022; DGR 670/2022; DGR 259/2024

TAVOLA A n. 20 365 - SISTEMI ED AMBITI

- Paesaggio degli insediamenti urbani

TAVOLA B n. 20 365 - BENI PAESAGGISTICI

- Aree urbanizzate del PTPR

- Beni dichiarativi d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale. Bellezze panoramiche

TAVOLA C n. 20 355 - BENI DEL PATRIMONIO

- Tessuto urbano

- Sistema agrario a carattere permanente

- Schema del Piano Regionale dei Parchi, areali

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quanto in oggetto, unitamente al fabbricato ed al complesso edilizio di cui è parte integrante, è stato costruito in forza di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di **** Omissis ****

Per alcune varianti minori sono state presentate al Comune ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, denunce di inizio di attività

- **** Omissis ****; Variante non essenziale al Permesso di Costruire **** Omissis ****. Riguarda lo

spostamento di 2,00 ml verso il limite di zonizzazione.

- **** Omissis ****, Variante non essenziale al Permesso di Costruire **** Omissis **** e successiva D.I.A. prot. **** Omissis ****. Riguarda lo spostamento e la modifica delle tramezzature interne e la realizzazione di una scala di comunicazione tra il percorso pedonale e la viabilità veicolare.
- **** Omissis ****, Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire **** Omissis ****, D.I.A. prot. **** Omissis **** e D.I.A. **** Omissis ****. Riguarda la diversa realizzazione delle aperture poste al Piano Sottotetto.
- i lavori relativi al complesso di cui quanto in oggetto è parte (con esclusione di alcune opere di sistemazione esterna) sono stati ultimati in data **** Omissis **** e la relativa comunicazione è stata presentata al Comune di **** Omissis ****.
- in data **** Omissis **** per l'edificio - B - il Fabbricato in cui ricadono i beni in oggetto è stato rilasciato Certificato di Collaudo Statico.
- in data **** Omissis **** è stata presentata la Domanda di richiesta Rilascio della certificazione di Agibilità.

DIFFORMITA' RICONTRATE - RAFFRONTO TRA LE PLANIMETRIE

Dalla comparazione tra quanto rappresentato negli elaborati grafici posti a corredo dei Titoli Edilizi visionati e quanto ottenuto dalla restituzione grafica del rilievo dello stato dei luoghi è emerso che sono presenti le seguenti difformità:

- La cucina, sotto forma di angolo cottura, è stata impropriamente realizzata all'interno dell'autorimessa al PS1 anziché all'interno del vano ad essa destinata, posto al Piano Terra.
- Sono presenti difformità relative alla diversa destinazione degli spazi interni ed all'impropria destinazione d'uso di alcuni ambienti.
- I vani murari interni e perimetrali sono apparsi modificati.
- È presente una tettoia in legno a copertura del terrazzo al PT

Si dovrà procedere alla nomina di un tecnico abilitato, da incaricare alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, per come previsto dal DPR 380/01 e dal decreto "Salva Casa" D.L. oltre alla successiva variazione delle Planimetrie Catastali da presentare con software DOCCA all'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Di detti costi se ne terrà conto in sedi di determinazione del valore di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- È presente la Domanda di Rilascio Certificazione di Agibilità del **** Omissis ****.
- È presente il Certificato di Collaudo Statico del **** Omissis **** per l'edificio - B
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 258,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 457,62

Il cespite, unitamente ai beni N° 2 e 3, oggetto della procedura, sono ricompresi in Condominio Costituito **** Omissis **** L'importo in precedenza rappresentato riguarda i tre immobili oggetto della procedura

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

CRITERIO DI STIMA

Per l'ottenimento del più probabile valore di mercato attuale dell'immobile, è stato adottato il procedimento di stima sintetico comparativo, assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, valore corrente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto, relativamente a manufatti aventi caratteristiche complessivamente simili a quelle del bene pignorato, sono emersi i seguenti valori:

- Dai parametri indicati, all'interno della banca dati dell'OMI, le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, con stato conservativo normale, Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1, Provincia: ROMA, Comune: MORLUPO, Fascia/zona: Periferica/MORLUPO%20STAZIONE Codice zona: D1, Microzona: 0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, viene attribuito un valore medio per le Abitazioni Civili pari a 1.150,00 €/mq (950,00/1.350,00 €/mq).
- Dai parametri indicati, per la compravendita di immobili a destinazione residenziale, sul portale di immobiliare.it, per il mese di ottobre 2024, nel Comune di Formello (Rm), viene richiesto un prezzo medio pari a 1.200,00,00 €/mq (1.100,00/1.300,00 €/mq).
- Dai risultati emersi dalla consultazione dell'archivio telematico del Borsino Immobiliare, in seguito ad un'indagine di mercato effettuata per il Comune di MORLUPO in zona Zona Morlupo Stazione, relativamente Ville e Villini di fascia media è emerso che viene attribuito un valore medio pari a 1.000,00 €/mq (771,00/1.228,00 €/mq), per le autorimesse un valore medio pari a 578,00 €/mq (456,00/699,00 €/mq) e per i Posti auto un valore medio pari a 219,00 €/mq (175,00/262,00 €/mq).
- BIR - LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (1.2023) Valori correnti di Mercato della Città metropolitana di Roma Capitale; Settore Nord-Ovest Criteri e coefficienti di valutazione per Consulenti Tecnici del mercato immobiliare, Comune di MORLUPO - C68; per le abitazioni viene attribuito un valore medio pari a 1.150,00 €/mq (1.000,00/1.300,00 €/mq per le abitazioni nella I e II fascia) e per i Box e posti auto viene attribuito un valore medio pari a 500,00 €/mq.

I parametri economici che ne conseguono, dalla differenza tra le quotazioni prese ad esame, per ciò che concerne gli immobili oggetto della procedura, è pari a:

ABITAZIONI: 1.125,00 €/mq - AUTORIMESSE: 539,00 €/mq - COSTI AUTO: 359,50 €/mq

I cespiti oggetto della presente Procedura E.I. riguardano un'Abitazione in Villini, un'Autorimessa ed un Posto Auto; inseriti all'interno di uno dei due edifici di maggior consistenza, posti uno di fronte all'altro ed assimilabili, per tipologia edilizia, al "fabbricato in linea" con una destinazione prevalentemente residenziale ed un'articolazione verticale che si sviluppa lungo tre piani, due dei quali fuori terra. I corpi di fabbrica sono stati edificati alla fine degli anni 2000, all'interno della particella 1272, provvista di una propria viabilità interna che diparte da VIA UGO FOSCOLO, dove al civico N° 34 è presente l'accesso pedonale ed ai civici N° 32/36 gli accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC) che individuano rispettivamente l'ingresso e l'uscita al complesso immobiliare. I cespiti si trovano in una zona non distante dal centro abitato del Comune

amministrativo e censuario di Morlupo, cittadina posta all'esatto Nord geografico di Roma che presenta un'estensione territoriale di circa 24,00 km² e sorge su un'altura dominante il Tevere, costituita da un terrazzo roccioso di tufo a forma di ferro di cavallo, cinto da rupi a strapiombo sulla valle. L'agglomerato urbano, fa parte dei Comuni ricompresi all'interno della Città Metropolitana di Roma Capitale ed è raggiungibile percorrendo prima il Grande Raccordo Anulare e poi la Strada Statale 3, Via Flaminia.

DATI COMUNE

Denominazione: MORLUPO - Provincia: RM - Codice catastale: F734 - Codice Istat: 058068 - Ripartizione geografica Istat: Centro - Grado urbanizzazione: "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione" - Tribunale di competenza: Tribunale di TIVOLI - Regione agraria: COLLINE DEL BASSO TEVERE - RIPARTIZIONE SOVRACOMUNALE

Denominazione: Roma - Tipologia: Città metropolitana - Popolazione residente: 8286 (2019)

ZONA ALTIMETRICA

Denominazione: Collina interna - Altitudine centro: 207 slm

ZONA CLIMATICA E CLASSIFICAZIONE SISMICA AL 2015

Zona: D - Gradi giorno: 1831 - Periodo di accensione: 1° novembre/15 aprile - Numero ore: 12 ore giornaliere -

Zona Sismica: 3A - Rischio: Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti

COORDINATE GEOGRAFICHE

Latitudine: 42.14151805 - Longitudine: 12.48871595

SOPRALLUOGO

Il giorno 26/09/2024 alle ore 9:30 in accordo con il Custode Giudiziario, nella persona della DOTT.SSA FRANCESCA BREGA ed alla presenza del Signor **** Omissis **** (debitore esecutato per la quota parte ad 1/1, INTERO) sono stati effettuati gli accessi presso gli immobili in oggetto, con esito positivo.

In tale data sono state eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi; successivamente comparati con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio "Catasto" e con gli allegati grafici posti a corredo dei titoli amministrativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune, al fine di verificarne la reale corrispondenza.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1

BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, cl 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 343,44 €) Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante la scala interna che consente il raggiungimento del Piano Interrato (in parte occupato dall'autorimessa al Bene N° 2), del Piano Terra e del Piano Primo (Sottotetto) adibito a locali di servizio. La superficie presenta una consistenza catastale di 3,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 75 mq. L'accesso può avvenire o mediante l'attraversamento del portone d'ingresso posto al PT o mediante l'ampia apertura muraria del garage posto al piano inferiore. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:

al PIANO INTERRATO:

Unico locale formato da un solo vano, accessibile esclusivamente dal garage e destinato in parte al ricovero di materiali e prodotti di vario genere ed in parte a locale tecnico contenente derivazioni impiantistiche, centraline, caldaia e lavatrice.

al PIANO TERRA:

Ingresso, soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento interna.

L'angolo cottura previsto in prossimità dell'ingresso del Piano Terra non è presente; lo stesso è stato impropriamente realizzato all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2.), in prossimità dell'accesso.

al PIANO PRIMO, sottotetto:

Due locali di servizio adibiti a camere da letto ed un bagno avente destinazione d'uso a lavanderia con altezze variabili dovute alle diverse inclinazioni del solaio di copertura a falde. Completano la consistenza del bene N° 1 le aree esterne poste al Piano Terra, formate dalla piccola corte prospiciente l'ingresso, il terrazzo laterale coperto da una tettoia in legno ed il balcone semicircolare realizzato sul prospetto Nord ed accessibile anche dalla camera da letto. Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi e grate in ferro. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali dovute principalmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad un improprio cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 16, Categoria A7, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 104.422,50 al netto dei deprezzamenti applicati.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1 BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6, cl 3, Cons. 43 m², Rendita 35,53 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare rifinita, arredata, adibita a soggiorno con angolo cottura e non correttamente funzionale al suo scopo originario; lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato dove è presente un ampio accesso provvisto di portone in vetro e grata, un bagno e la scala di collegamento con il Piano superiore (PT) dove si trova l'abitazione al Bene N° 1. La conformazione planimetrica del cespite è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:
al PIANO SEMINTERRATO:

Unico vano provvisto di angolo cottura oltre al bagno "cieco".

Gli ambienti si presentano rifiniti, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione in piastrelle. Le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle come quelle dell'angolo cottura, impropriamente realizzato. Il cestite, data la sua conformazione e le rifiniture che lo contraddistinguono, risulta impropriamente utilizzato come zona giorno dell'abitazione soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 39, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 28.782,60 al netto dei deprezzamenti applicati.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1 BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6, cl 1, Cons. 9 m², Rendita 5,11 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6 si presenta come un'area esterna al fabbricato di natura privata ed adiacente ai Beni N° 1 e 2. La superficie è sormontata da materiale bituminoso, appare parzialmente coperta dal solaio del balcone soprastante ed ha un andamento altimetrico scosceso dovuto alla conformazione della viabilità interna al lotto. Il bene è posto in posizione laterale ed adiacente alla strada di cui ne segue l'andamento scosceso.

La sua morfologia e la sua conformazione rendono la sosta dell'autovettura scomoda, in quanto il veicolo parcheggiato riduce, in larghezza, la corsia stradale, già a senso unico e direttamente collegata a Via Ugo Foscolo. Detta circostanza lo rende parzialmente funzionale al proprio scopo.

Lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato, con una forma esattamente rettangolare non perfettamente individuabile, data la mancanza di linee di demarcazione di colore bianco non disegnate a terra, che ne dovrebbero delimitare i rispettivi confini e consentirne il corretto utilizzo. Sono inoltre presenti pozzetti ispezionabili e tubi di derivazione all'interno della superficie assegnata al cespite.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 60, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 3.235,50 al netto dei deprezzamenti applicati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1	92,82 mq	1.125,00 €/mq	€ 104.422,50	100,00%	€ 104.422,50
Bene N° 2 - Garage Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1	53,40 mq	539,00 €/mq	€ 28.782,60	100,00%	€ 28.782,60
Bene N° 3 - Posto auto Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1	9,00 mq	359,50 €/mq	€ 3.235,50	100,00%	€ 3.235,50
Valore di stima:					€ 136.440,60

Valore di stima: € 136.440,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la Pratica Edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune da parte di un professionista "tecnico" da incaricare	2500,00	€
Costi per la regolarizzazione Catastale mediante la presentazione delle planimetrie aggiornate con software DOCFA	700,00	€
Oneri condominiali per l'anno in corso 2024 e l'anno precedente 2023	457,62	€
Costi per lavori edili da eseguire per lo spostamento delle componenti impiantistiche necessarie allo sposta della cucina dal P.S1 al P.T.	2100,00	€
Al prezzo finale, quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 117.000,00

Valore riportato per arrotondamento

INCIDENZA PERCENTUALE DEI VALORI DEI BENI SULL'IMPORTO COMPLESSIVO DETERMINATO
 Bene N° 1: 76,53 % - Bene N° 2: 21,10 % - Bene N° 3: 2,37 %

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 07/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Amicone Antonello

- ✓ N° 1 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Decreto di nomina, Accettazione incarico e Giuramento Telematico Esperto Stimatore
- ✓ N° 2 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Verbale di accesso del 26 settembre 2024 ore 9.30
- ✓ N° 3 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Certificato Anagrafico cumulativo, Certificato ed Estratti per riassunto di matrimonio
- ✓ N° 4 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Visure Catastali Storiche e Planimetrie immobili
- ✓ N° 5 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Estratto di Mappa ed Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 6 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE di trascrizione Atti di Compravendita del 1977 e 1980
- ✓ N° 7 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE di trascrizione Atti di Compravendita dell'anno 2007
- ✓ N° 8 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_TITOLO e NOTA di trascrizione Atto di Compravendita del 20.11.2015_Provenienza in capo all'esecutato
- ✓ N° 9 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_TITOLI e NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti e Relazione Notarile
- ✓ N° 10 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_NOTE Formalità pregiudizievoli gravanti non oggetto di annotamenti in restrizione dei beni
- ✓ N° 11 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Ispezioni Ipotecarie immobili e soggetti coinvolti
- ✓ N° 12 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Attestazione Oneri, Regolamento di Condominio e Tab. Millesimali
- ✓ N° 13 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 14 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Attestazione di affrancazione usi civici
- ✓ N° 15 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Permesso di Costruire 87.2007, D.I.A. prot. n. 19159.09, prot. n. 13436.09 e prot. n. 8604.08
- ✓ N° 16 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Domanda rilascio Agibilità, Documentazione area Genio civile di Roma e Comunicazione Fine Lavori parziali
- ✓ N° 17 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Rilievo Fotografico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 18 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Perizia dell'Esperto versione per la privacy
- ✓ N° 19 - Proc. EI RGEI 214.24 LOTTO UNICO_Ricevute invio Perizia dell'Esperto alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1

BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, cl 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 343,44 €) Individuata dalla categoria catastalmente A/7, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante la scala interna che consente il raggiungimento del Piano Interrato (in parte occupato dall'autorimessa al Bene N° 2), del Piano Terra e del Piano Primo (Sottotetto) adibito a locali di servizio. La superficie presenta una consistenza catastale di 3,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 75 mq. L'accesso può avvenire o mediante l'attraversamento del portone d'ingresso posto al PT o mediante l'ampia apertura muraria del garage posto al piano inferiore. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:

al PIANO INTERRATO:

Unico locale formato da un solo vano, accessibile esclusivamente dal garage e destinato in parte al ricovero di materiali e prodotti di vario genere ed in parte a locale tecnico contenente derivazioni impiantistiche, centraline, caldaia e lavatrice.

al PIANO TERRA:

Ingresso, soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento interna.

L'angolo cottura previsto in prossimità dell'ingresso del Piano Terra non è presente; lo stesso è stato impropriamente realizzato all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2.), in prossimità dell'accesso.

al PIANO PRIMO, sottotetto:

Due locali di servizio adibiti a camere da letto ed un bagno avente destinazione d'uso a lavanderia con altezze variabili dovute alle diverse inclinazioni del solaio di copertura a falde. Completano la consistenza del bene N° 1 le aree esterne poste al Piano Terra, formate dalla piccola corte prospiciente l'ingresso, il terrazzo laterale coperto da una tettoia in legno ed il balcone semicircolare realizzato sul prospetto Nord ed accessibile anche dalla camera da letto. Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi e grate in ferro. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali dovute principalmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad un improprio cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 16, Categoria A7, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 104.422,50 al netto dei deprezzamenti applicati.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1

BENE N° 2 – AUTORIMESSA (Cat. C/6, cl 3, Cons. 43 m², Rendita 35,53 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare rifinita, arredata, adibita a soggiorno con angolo cottura e non correttamente funzionale al suo scopo originario; lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato dove è presente un ampio accesso provvisto di portone in vetro e grata, un bagno e la scala di collegamento con il Piano superiore (PT) dove si trova l'abitazione al Bene N° 1. La conformazione planimetrica del cespite è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da:

al PIANO SEMINTERRATO:

Unico vano provvisto di angolo cottura oltre al bagno "cieco".

Gli ambienti si presentano rifiniti, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione in piastrelle. Le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle come quelle dell'angolo cottura, impropriamente realizzato. Il cestite, data la sua conformazione e le rifiniture che lo contraddistinguono, risulta impropriamente utilizzato come zona giorno dell'abitazione soprastante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 39, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 28.782,60 al netto dei deprezzamenti applicati.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1 BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6, cl 1, Cons. 9 m², Rendita 5,11 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6 si presenta come un'area esterna al fabbricato di natura privata ed adiacente ai Beni N° 1 e 2. La superficie è sormontata da materiale bituminoso, appare parzialmente coperta dal solaio del balcone soprastante ed ha un andamento altimetrico scosceso dovuto alla conformazione della viabilità interna al lotto. Il bene è posto in posizione laterale ed adiacente alla strada di cui ne segue l'andamento scosceso.

La sua morfologia e la sua conformazione rendono la sosta dell'autovettura scomoda, in quanto il veicolo parcheggiato riduce, in larghezza, la corsia stradale, già a senso unico e direttamente collegata a Via Ugo Foscolo. Detta circostanza lo rende parzialmente funzionale al proprio scopo.

Lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato, con una forma esattamente rettangolare non perfettamente individuabile, data la mancanza di linee di demarcazione di colore bianco non disegnate a terra, che ne dovrebbero delimitare i rispettivi confini e consentirne il corretto utilizzo. Sono inoltre presenti pozzetti ispezionabili e tubi di derivazione all'interno della superficie assegnata al cespite.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 60, Categoria C6, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 3.235,50 al netto dei deprezzamenti applicati.

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 214/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 16, Categoria A7, Graffato NO	Superficie	92,82 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato, rifinito, arredato e parzialmente funzionale al proprio scopo. La cucina (angolo cottura) è stata realizzata al Piano inferiore (PS1), all'interno dell'autorimessa, rendendo il cespite ad uso residenziale, sprovvisto di detto ambiente. Sono state apportate modifiche che hanno variato la destinazione d'uso degli ambienti e la distribuzione degli spazi interni. Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti. Di non recente ristrutturazione. Dovranno essere eseguite lavorazioni volte a ripristinare lo stato quo ante. In Stato Conservativo normale.		
Descrizione:	<p>BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLINI (Cat. A/7, cl 2, Cons. 3,5 vani, Rendita 343,44 €) Individuata dalla categoria catastralmente A/7, appare rifinita, arredata, adibita ad appartamento ad uso residenziale ed in parte funzionale al proprio scopo; l'articolazione verticale avviene lungo tre livelli tra loro sovrapposti e comunicanti mediante la scala interna che consente il raggiungimento del Piano Interrato (in parte occupato dall'autorimessa al Bene N° 2), del Piano Terra e del Piano Primo (Sottotetto) adibito a locali di servizio. La superficie presenta una consistenza catastale di 3,5 vani ed una superficie, escluse le aree scoperte, pari a 75 mq. L'accesso può avvenire o mediante l'attraversamento del portone d'ingresso posto al PT o mediante l'ampia apertura muraria del garage posto al piano inferiore. La conformazione planimetrica dell'abitazione è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da: al PIANO INTERRATO: Unico locale formato da un solo vano, accessibile esclusivamente dal garage e destinato in parte al ricovero di materiali e prodotti di vario genere ed in parte a locale tecnico contenente derivazioni impiantistiche, centraline, caldaia e lavatrice. al PIANO TERRA: Ingresso, soggiorno, camera, bagno e scala di collegamento interna. L'angolo cottura previsto in prossimità dell'ingresso del Piano Terra non è presente; lo stesso è stato impropriamente realizzato all'interno dell'autorimessa (Bene N° 2.), in prossimità dell'accesso. al PIANO PRIMO, sottotetto: Due locali di servizio adibiti a camere da letto ed un bagno avente destinazione d'uso a lavanderia con altezze variabili dovute alle diverse inclinazioni del solaio di copertura a falde. Completano la consistenza del bene N° 1 le aree esterne poste al Piano Terra, formate dalla piccola corte prospiciente l'ingresso, il terrazzo laterale coperto da una tettoia in legno ed il balcone semicircolare realizzato sul prospetto Nord ed accessibile anche dalla camera da letto. Le varie stanze dell'immobile si presentano correttamente rifinite, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione. Le pareti dei bagni sono parzialmente ricoperte da piastrelle. Sono presenti infissi e grate in ferro. Si rilevano difformità Urbanistiche e Catastali dovute principalmente ad una diversa distribuzione degli spazi interni e ad un improprio cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si rimanda alle conclusioni rappresentate nell'Elaborato Peritale		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 39, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	53,40 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato, rifinito, arredato ed adibito a soggiorno con angolo cottura, dette variazioni ne hanno modificato sostanzialmente l'originaria destinazione d'uso. L'angolo cottura è stato realizzato in prossimità dell'ingresso al bene. Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti. Di non recente ristrutturazione. Dovranno essere eseguite lavorazioni volte a ripristinare lo stato quo ante. In Stato Conservativo normale.		
Descrizione:	BENE N° 2 - AUTORIMESSA (Cat. C/6, cl 3, Cons. 43 m ² , Rendita 35,53 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6, appare rifinita, arredata, adibita a soggiorno con angolo cottura e non correttamente funzionale al suo scopo originario; lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato dove è presente un ampio accesso provvisto di portone in vetro e grata, un bagno e la scala di collegamento con il Piano superiore (PT) dove si trova l'abitazione al Bene N° 1. La conformazione planimetrica del cespite è apparsa di forma regolare, iscrivibile in un rettangolo, dove lo spazio risulta suddiviso da tramezzature e da setti murari che ne articolano la superficie calpestabile composta da: al PIANO SEMINTERRATO: Unico vano provvisto di angolo cottura oltre al bagno "cieco". Gli ambienti si presentano rifiniti, le pareti appaiono intonacate e tinteggiate con colori chiari; i solai di calpestio risultano rivestiti da pavimentazione in piastrelle. Le pareti del bagno sono parzialmente ricoperte da piastrelle come quelle dell'angolo cottura, impropriamente realizzato. Il cespite, data la sua conformazione e le rifiniture che lo contraddistinguono, risulta impropriamente utilizzato come zona giorno dell'abitazione soprastante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si rimanda alle conclusioni rappresentate nell'Elaborato Peritale		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - VIA UGO FOSCOLO N° 34 accesso pedonale, N° 32/36 accessi carrabili (Catastalmente STRADA 3, VIA DEI VILLINI n. SNC), edificio B, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1272, Sub. 60, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite è apparso: Ultimato e rifinito. Non necessita di interventi di manutenzione né straordinaria né ordinaria urgenti. Di non recente ristrutturazione. In Stato Conservativo normale.		
Descrizione:	BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO (Cat. C/6, cl 1, Cons. 9 m ² , Rendita 5,11 €) Individuata dalla categoria catastalmente C/6 si presenta come un'area esterna al fabbricato di natura privata ed adiacente ai Beni N° 1 e 2. La superficie è sormontata da materiale bituminoso, appare parzialmente coperta dal solaio del balcone soprastante ed ha un andamento altimetrico scosceso dovuto alla conformazione della viabilità interna al lotto. Il bene è posto in posizione laterale ed adiacente alla strada di cui ne segue l'andamento scosceso. La sua morfologia e la sua conformazione rendono la sosta dell'autovettura scomoda, in quanto il veicolo parcheggiato riduce, in larghezza, la corsia stradale, già a senso unico e direttamente collegata a Via Ugo Foscolo. Detta circostanza lo rende parzialmente funzionale al proprio scopo. Lo sviluppo planimetrico avviene interamente al Piano seminterrato, con una forma esattamente rettangolare non perfettamente individuabile, data la mancanza di linee di demarcazione di colore bianco non disegnate a terra, che ne dovrebbero delimitare i rispettivi confini e consentirne il corretto utilizzo. Sono inoltre presenti pozzetti ispezionabili e tubi di derivazione all'interno della superficie assegnata al cespite.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Si rimanda alle conclusioni rappresentate nell'Elaborato Peritale		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
27/11/2015
Reg. gen. 47778 - Reg. part. 7839
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
17/06/2024
Reg. gen. 33120 - Reg. part. 24439
Quota: 1/1

FORMALITÀ RELATIVA AD ALTRA PROCEDURA E.I. DICHIARATA IMPROCEDIBILE

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA II il
09/06/2021
Reg. gen. 31957 - Reg. part. 22975

