

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **240/2021**



PERIZIA C.T.U

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Caterina Liberati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.



- ESECUTATO (Debitore):

- CUSTODE
AVV. RICCARDO GUIDARELLI



ESPERTO INCARICATO

Arch. Antonio Fratini

Piazza Santa Croce, 3

00019 Tivoli (RM)

Cell. 3494343255

1



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa identificazione immobile pignorato
- Legge 178/2020, art.1 comma 376-377-378
- Dati immobile Pignorato



IMMOBILE

- Introduzione e cronologia operazioni peritali
- Dati Catastali
- Ricostruzione storica dati catastali
- Identità dei debitori e titolo di proprietà
- Diritti di comproprietà
- Certificato storico degli occupanti
- Stato di famiglia
- Registrazione di terzi occupanti
- Titolo di proprietà nell'ultimo ventennio
- Formalità pregiudizievoli
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi
- Descrizione dei beni
- Descrizione del fabbricato
- Presenza di Barriere architettoniche
- Descrizione delle caratteristiche e dei materiali di costruzione e finiture
- Descrizione dell'area scoperta
- Indicazione dell'esistenza degli oneri condominiali
- Superficie lorda convenzionale commerciale



FRATINI
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Destinazione urbanistica
- Titoli Abilitativi
- APE Attestato Prestazione Energetica
- Vincoli Paesistici. idrogeologici, Forestali, Paesaggistici, e Usi Civici
- Regolarità urbanistica edilizia
- Rappresentazione grafica del Catasto Terreni
- Rappresentazione grafica dei titoli abilitativi
- Rappresentazione grafica del rilievo architettonico stato dei luoghi
- Rappresentazione grafica delle conclusioni del CTU
- Rilievo Fotografico
- Criteri estimativi adottati e Stima
- Stima sintetica comparativa OMI, BORSINO IMMOBILIARE, MERCATO IMMOBILIARE
- Conclusione valore immobile oggetto del processo estimativo
- Quadro Sinottico
- Allegati

PREMESSA: IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

PREMESSO

- Che in data 04/04/2021 veniva notificato Atto di Precetto al sig. _____ con il quale si intimava allo stesso il pagamento, in favore dell'istante e nel termine di 10 giorni dalla notifica, della somma complessiva di € 2.174.382,28, oltre gli interessi convenzionali come richiesti fino al soddisfo, gli onorari e le spese di notifica, relativi al

3



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



decreto ingiuntivo n. 7327/2011-R.G. n. 77108/2010, emesso in forma provvisoriamente esecutiva, su istanza di UNICREDIT SPA, dal Tribunale di Roma in data 11704/2011, rimasto non pagato, **nonché alla sig.ra alla quale veniva effettuata in data 24/03/2021 la comunicazione ex art. 602 e 603 c.p.c.**

- Che senza riscontro è rimasta l'ingiunzione di pagamento.



Pertanto

Tutto ciò premesso, la doValue S.P.A., quale mandataria di Fino 2 Securitisation s.r.l.

CHIEDE

- **Che venga sottoposta a pignoramento, in danno della sig.ra l'intera proprietà dell'immobile sito in Campagnano di Roma (RM) alla Via sacrofanese Cassia Km 11.400**

1. Notifica Atto di Precetto 04/04/2021
2. Notifica Atto di Pignoramento 03/06/2021

LEGGE 178/2020, ART.1, COMMA 376-377-378

La seguente procedura Esecutiva immobiliare ha come oggetto immobili non realizzati in regime di Edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DATI IMMOBILI PIGNORATI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI



Per la Piena Proprietà

| <u>Bene</u> <u>n.</u> | <u>Tipologia</u> <u>e</u> <u>categoria</u> | <u>Lotto</u> | <u>indirizzo</u> | <u>foglio</u> | <u>particella</u> | <u>Sub</u> | <u>Immobile</u> | |
|--------------------------|--|--------------|---|---------------|-------------------|------------|---------------------------------|--|
| | | | | | | | <u>Interno. / Scala / piano</u> | |
| 1 | Abitazione civile A/2 | Unico | Via sacrofanese Cassia Km 11.400 (RM) | 42 | 170 | / | S1/interno 3 | Consistenza vani 3,0. Classe 2, superficie catastale mq 63.00. Rendita € 379,60 |

Beni 1

Abitazione di tre vani posta al piano S1.



Confinante con proprietà di

in tutti i lati

Confina con le particelle 169-181-73-3

Confina con le particelle 223-224-109



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Lotto Intercluso

INTRODUZIONE E CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Con il decreto di fissazione di Udienza del 10/01/2022, il Giudice Dott. Valerio Medaglia, nominava il sottoscritto, Arch. Antonio Fratini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento citato in epigrafe.

Accettato l'incarico e prestato il prescritto giuramento, si fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25.05.2022 alle ore 10.00 **(Allegato 1)**

L'accesso agli atti presso il Comune di Campagnano veniva effettuato, previo richiesta inviata agli uffici competenti in data 15 settembre 2022, protocollo n. 29253 del 15/09/2022 **(Allegato 2)**.

6



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DATI CATASTALI

(Allegato 3)

Dati Catastali Attuali

Via sacrofanese Cassia Km 11.400, Campagnano (RM).

Catasto Fabbricati

| <u>Bene n.</u> | <u>foglio</u> | <u>particella</u> | <u>sub</u> | <u>categoria</u> | <u>classe</u> | <u>consistenza</u> | <u>Superficie catastale</u> | <u>Rendita catastale</u> |
|----------------|---------------|-------------------|------------|------------------|---------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 1 | 42 | 170 | / | A/2 | 2 | 3,0 vani | 63.00 mq | € 379,60 |

Abitazione categoria A/2 di tre vani posta al piano S1, interno 3, censita nel NCEU del comune di Campagnano di Roma al foglio 42, particella 170.

NOTE CATASTALI ESPERTO

Si evidenzia che la Planimetria catastale della civile abitazione posta al Piano S1, censita al foglio 42, particella 170, è conforme allo stato dei luoghi come accertato in fase di rilievo.



+ RICOSTRUZIONE STORICA DATI CATASTALI

(Allegato 4)

| PERIODO | PROPRIETA' | CATASTALI |
|---|------------|---|
| Costituzione in atti dal 03/04/1997 (n. N00573.1/1997) | | Foglio 42, particella 170, CAT. A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale € 379,60. |
| Variazione nel Classamento del 10/07/2009 protocollo n. RM1016634 | | Foglio 42, particella 170, CAT. A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale € 379,60. |
| Variazione toponomastica del 13/10/2011 protocollo n. RM1119398 | | Foglio 42, particella 170, CAT. A/2, Classe 2, Vani 3, Rendita Catastale € 379,60. |
| Variazione del 09/11/2015- Inserimento in Visura dei dati di superficie | | Foglio 42, particella 170, CAT. A/2, Classe 2, Vani 3, superficie catastale mq 63.00, Rendita Catastale € 379,60. |

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

(Allegato 5)

Debitore:

La sig.ra

diventa proprietaria

dell'immobile oggetto di causa il giorno 11/03/2010 a rogito del Notaio Dott.

8



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Antonio Mosca in Roma repertorio n. 82.422 e raccolta n. 20.199; La sig.ra
acquista l'immobile dal sig. L'atto viene
registrato a Roma 2 il 12 marzo 2010 al n. 780; poi viene trascritto a Roma 2 il
15 marzo 2010 ai numeri 9605 e 9606. Raffaella Cutrufo terzo datore.

DIRITTI DI COMPROPRIETA'

Non ci sono Diritti di Comproprietà.

CERTIFICATO STORICO DEGLI OCCUPANTI

(Allegato 6)

Cognome

Nome

Atto N. 00004 parte I serie B00 - anno 1989 -
(C.F.)

Risulta iscritto con i seguenti dati:

Comune di

Indirizzo

STATO DI FAMIGLIA

(Allegato 7)

All'indirizzo

Comune di Roma (RM)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome

Nome

Risulta nata il



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Atto N. 00004 parte I serie B00 - anno 1989 -
(C.F.)

REGISTRAZIONE DI TERZI OCCUPANTI

Non esistono terzi occupanti.

TITOLI DI PROPRIETA' NELL'ULTIMO VENTENNIO

- All'esecutata la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile di Campagnano di Roma foglio 42, particella 170 è pervenuta per Atto di Compravendita del 11/03/2010 n. di repertorio 82422/20199 Notaio Mosca Antonio in Roma, trascritto il 15/03/2010 ai numeri 15768/9606, da potere di Forti . Risulta annotamento di nullità n. 15790/2238 del 03/04/2019 ai sensi dell'art. 2655 C.C. della Sentenza n. 16333/2017 pronunciata dal Tribunale di Roma in data 23/08/2017; all'esito del Giudizio RG.N. 76264/2011 con la quale il tribunale ha dichiarato la nullità per Simulazione assoluta.

-A l'immobile in Via Sacrofanese Cassia foglio 42, particella 170 era pervenuto per Atto di Compravendita del 09/03/2010 n. di repertorio 82406/20191 notaio Mosca Antonio in Roma da Alessandro Ponti e la conseguente inefficacia del successivo dipendente Atto di Compravendita stipulato in data 11/03/2010 notaio Mosca Antonio in Roma repertorio 82422/20199 con il quale il sig. vendeva a il medesimo immobile; trascritto il 15/03/2010 ai numeri 15766/9604, da potere di . Risulta annotamento di nullità n. 15791/2239 del 03/04/2019 ai sensi dell'art. 2655 C.C. della Sentenza n. 16333/2017 pronunciata dal Tribunale di Roma in data 23/08/2017 all'esito del giudizio RG.N. 76264/2011 con la quale il tribunale ha dichiarato la nullità, per simulazione assoluta. Sempre con Atto di compravendita stipulato in data 09/03/2010 con il quale vendeva l'immobile foglio 42,

10



particella 170 al sig. e la conseguente inefficacia del successivo dipendente Atto di Compravendita notaio Mosca Antonio stipulato in data 11/03/2010.

-A l'area su cui sorge l'immobile (in catasto al foglio 42, particella 4) era pervenuta per Atto di Compravendita Notaio Benedetto Ferretti del 15/03/1988 repertorio 39552, trascritto il 01/04/1988 ai numeri 12268/7645.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato 8)

- **TRASCRIZIONE NN. 38362/18750 del 10/05/2007** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 13/04/2007 Numero di repertorio 100 emesso da TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM)

A favore di

Codice fiscale

a

contro

Codice

fiscale

Grava, su terreno in Campagnano Di Roma Foglio 42 Particella 4

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 6729/2198 DEL 11/02/2014 derivante da inefficacia parziale del 08/04/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 3297. SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE DI ROMA, DEFINITIVAMENTE PHONUNC1ANDO NEL PROCEDIMENTO N.13347/2011 DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE", L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ANTONIO MOSCA DI ROMA DEL 9 MARZO 2010, REP.



architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**



82406/20191, ITERCORSO TRA

ORDINA AL
CONSERVATORI DEI RR.II. DI ROMA 2 - AGENZIA DEL
TERRITORIO - DI PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI
ANNOTAZIONI CON RIFERIMENTO ALLE NOTE DI
TRASCRIZIONI DELL'ATTO INTRODUTTIVO DEL GIUDIZIO N.
176 DEL 6-4-2011 R.G. 18086, R.P. 11286 E N. 177 DEL 6-4-
2011 R.G. 18087,
R.P. 11287. SI PRECISA ALTRESI' CHE LA SENTENZA DIVENUTA
DEFINITIVA COME DA CERTIFICATO RILASCIATO DALLA
CANCELLERIA IL 22 GENNAIO 2014.

TRASCRIZIONE NN. 18087/11287 del 06/04/2011

DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI
A TRASCRIZIONE del 21/02/2011 Numero di repertorio
4462/2011 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA A
Favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI
RONCIGLIONE Sede RONCIGLIONE (VT) Codice fiscale
00086710563

contro

Grava, fra gli altri, su Campagnano Di Roma Foglio 42
Particella 170

N.B. A margine risultano:



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 6730/2199 DEL 11/02/2014 derivante da inefficacia parziale del 08/04/2013 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 3297/1. SI PRECISA CHE IL TRIBUNALE DI ROMA, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NEL PROCEDIMENTO N. 13347/201J DICHIARA INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE", L'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO ANTONIO MOSCA DI ROMA DELL' 11 MARZO 2010, REP. 82422/20199, ITERCORSO TRA

ORDINA AL CONSERVATORI DEI RR.II. DI ROMA 2 - AGENZIA DEL TERRITORIO - DI PROVVEDERE ALLE CONSEGUENTI ANNOTAZIONI CON RIFERIMENTO ALLE NOTE DI TRASCRIZIONI DELL'ATTO INTRODUTTIVO DEL GIUDIZIO N. 176 DEL 6-4-2011 R.G. 18086, R.P. 11286 E N. 177 DEL 6-4-2011

R.G. 18087, R.P. 11287. SI PRECISA ALTRESI' CHE LA SENTENZA DIVENUTA DEFINITIVA COME DA CERTIFICATO RILASCIATO DALLA CANCELLERIA IL 22 GENNAIO 2014.

TRASCRIZIONE NN. 6793/4677 del 13/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO

SIMULAZIONE ATTI del 14/12/2011 Numero di repertorio 76264/2011 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101

contro

Codice fiscale



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Grava su Campagnano Di Roma Foglio 42 Particella 170.

TRASCRIZIONE NN. 8334/5765 del 21/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 14/12/2011 Numero di repertorio 17264/2011 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA A favore di UNICREDIT SPA Sede ROMA Codice fiscale 00348170101 contro Codice fiscale

Grava su Campagnano Di Roma Foglio 42 Particella 170.

ISCRIZIONE NN. 15860/2594 del 03/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 11/04/2011 Numero di repertorio 7327 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede ROMA A favore di UNICREDIT S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00348 170101 contro capitale € 2.159.884,28 Totale C 500.000,00

Grava, fra gli altri, su Campagnano Di Roma Foglio 42 Particella 170.

TRASCRIZIONE NN. 50948/35594 del 17/10/2019 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/09/2019 Numero di repertorio 4206 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede TIVOLI (RM) A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 09966400963 contro Codice fiscale



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



rava, fra gli altri, su Campagnano Di
Roma Foglio 42 Particella 170.

TRASCRIZIONE NN. 40902/29528 del 20/07/2021 nascente
da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/06/2021
Numero di repertorio 14224 emesso da UFFICIALE
GIUDIZIARIO Sede TIVOLI (RM)

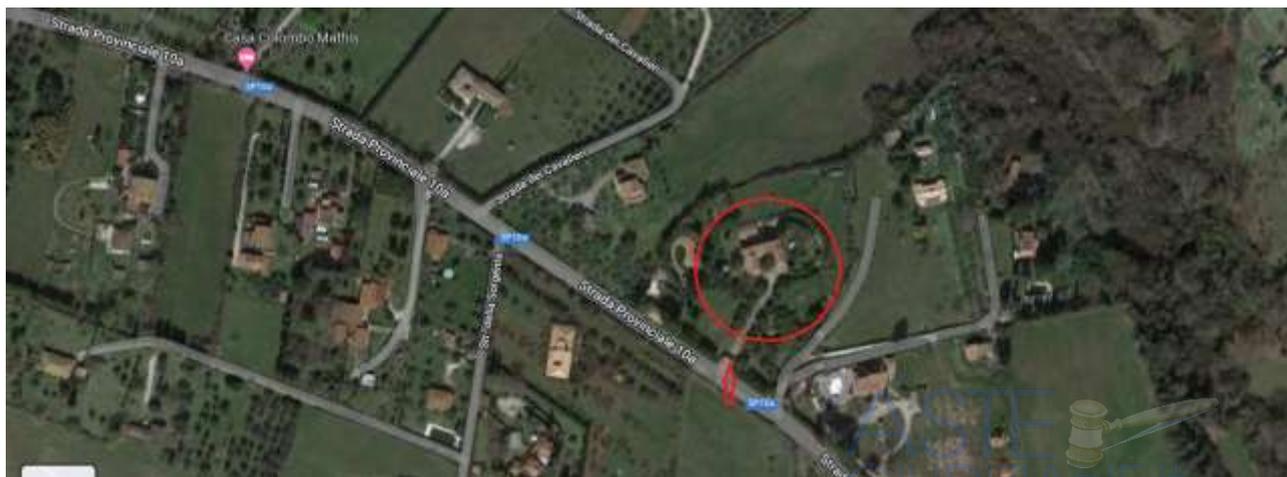
A favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. Sede MILANO
Codice fiscale 09966400963 (Richiedente: FINO 2
SECURITISATION S.R.L. MILANO),

contro

Codice fiscale Grava su Campagnano Di
Roma Foglio 42 Particella 170

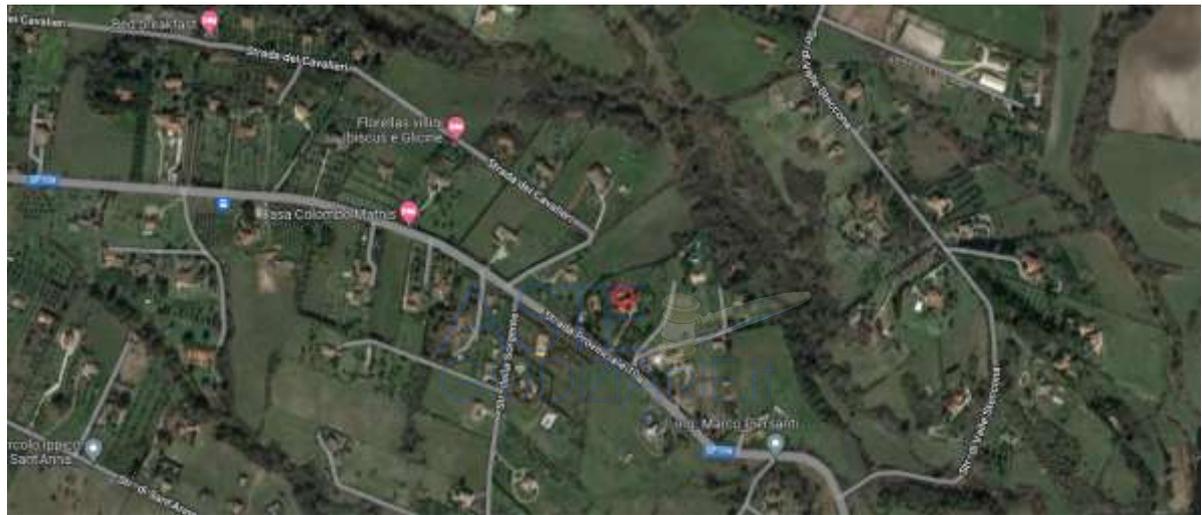
UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Via Sacrofanese Cassia Km 11.400, Campagnano di Roma (RM).





Immobilie Pignorato



Accesso alla Proprietà



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

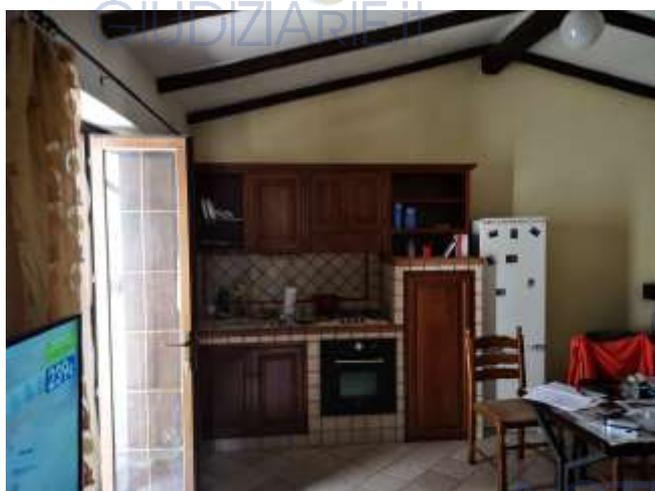


DESCRIZIONE DEI BENI

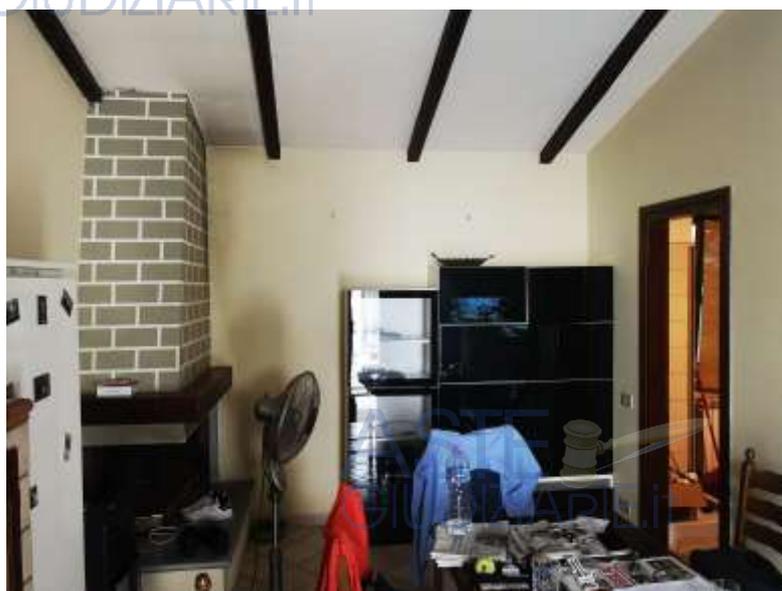
Fabbricato adibito a civile abitazione costituito da:

- Soggiorno/A.C.
- Bagno
- Camera da letto
- Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno/A.C.



Soggiorno/A.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Soggiorno/A.C.



Soggiorno/A.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

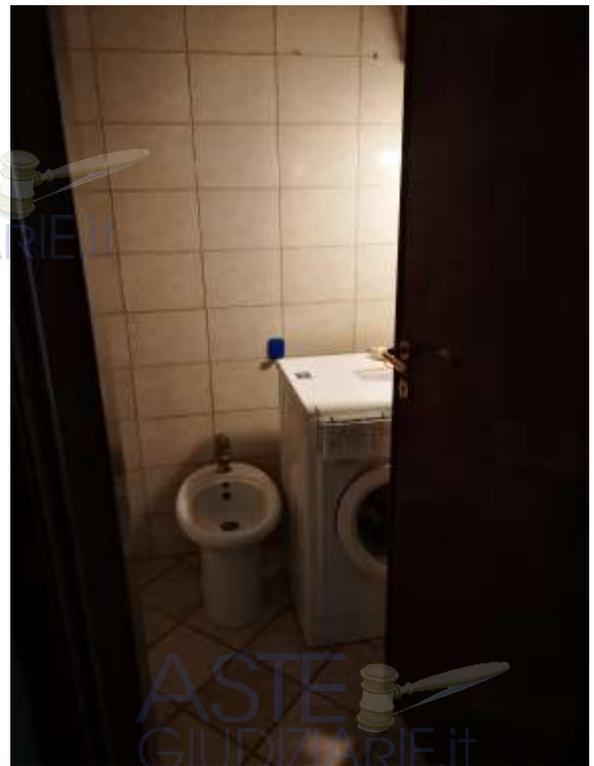
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FRATINI
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Camera da Letto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Camera da Letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

51011

architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FRATINI
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Allo stato attuale, il fabbricato oggetto della procedura si articola su un livello posto al piano seminterrato con copertura a tetto.



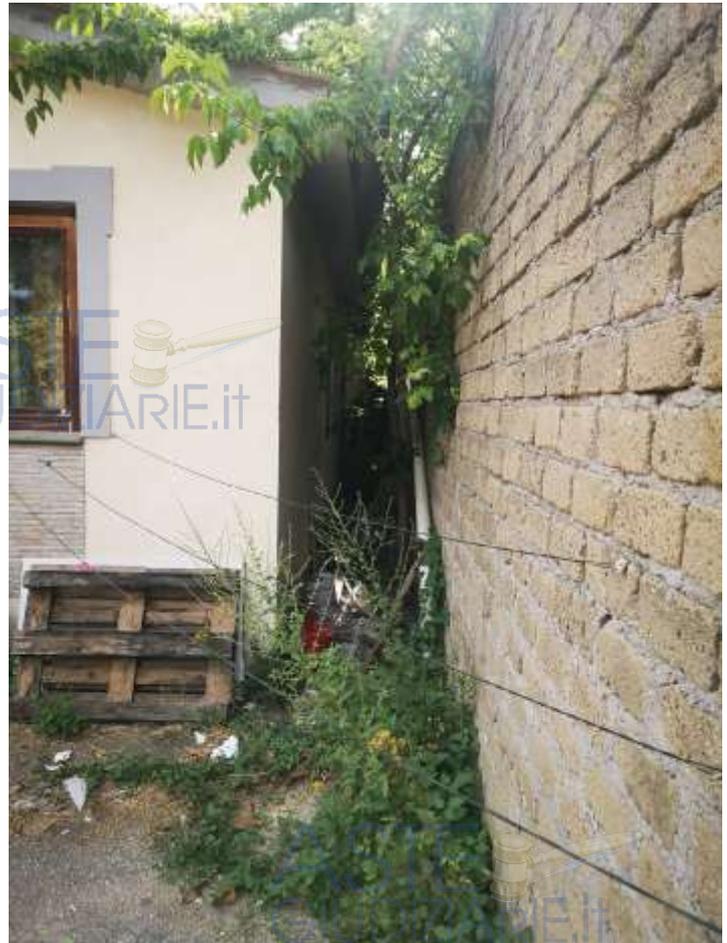
Fabbricato oggetto di Procedura





ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it
FRATINI
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che presso il Comune di Campagnano di Roma non è stato possibile reperire alcuna documentazione che dichiari che il fabbricato rispetti i requisiti di adattabilità al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89-09/01/1989



DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DEI MATERIALI DA COSTRUZIONE

L'intero fabbricato è stato realizzato con muratura in blocchetti di tufo e solai in cemento armato del tipo prefabbricato.

- Struttura portante in elevazione è in muratura di blocchetti
- Le fondazioni sono state realizzate con muratura a sacco.
- I solai poggiano sulla muratura perimetrale ed incastrati a cordoli di C.A.
- Il solaio di copertura in C.A. è a tetto a due falde
- Intonaci esterni del tipo civile con porzioni di facciata realizzata con listelli di cortina.
- le finestre sono in legno con scuri di legno
- Pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo artesiano;
- Impianto di riscaldamento con caldaia allacciata a bombole di gas e acqua calda sanitaria prodotta da scaldabagno elettrico.
- Impianto antenna televisiva;



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Impianto elettrico a norma con contatore elettrico che fornisce energia a n. 3 immobili;
- Impianto fognario con Fossa Biologica.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva immobiliare con l'interno 3 ha l'ingresso principale su via Sacrofanese Cassia KM 11.400 Comune di Campagnano di Roma; antistante il medesimo, è presente un altro fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra ed un piano seminterrato distinto con l'interno 2 il cui ingresso è il medesimo. Inoltre sono presenti altri manufatti in muratura ed una piscina con area a giardino.



INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI ED EVENTUALI

PROBLEMATICHE INERENTI LA MANUTENZIONE DEL FABBRICATO

Non ci sono Oneri Condominiali, l'immobile non fa parte di un condominio.

SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE COMMERCIALE

Di seguito sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguglio.

Di seguito sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguglio:

| DESTINAZIONE D'USO | SUPERFICIE COMMERCIALE | COEFFICIENTE | SUPERFICIE CONVENZIONALE |
|---|------------------------|--------------|--------------------------|
| Non RESIDENZIALE- Piano seminterrato | Mq 64,00 | 1.00 | Mq 64.00 |
| TOTALE | | | Mq 64.00 |

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NON RESIDENZIALE MQ 64.00

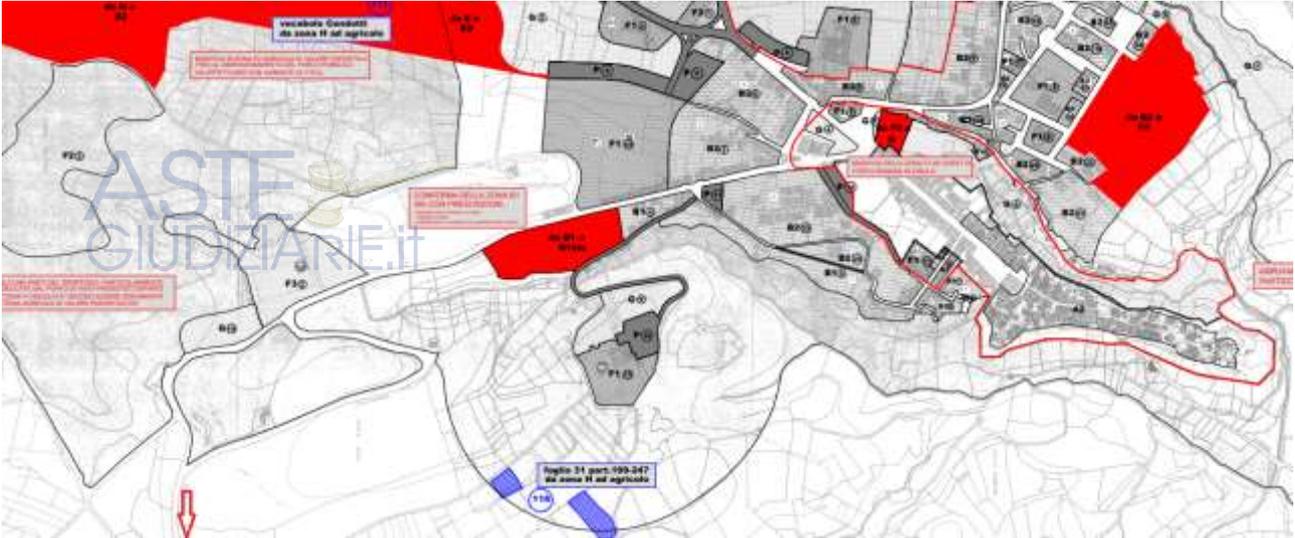


DESTINAZIONE URBANISTICA

(Allegato 18)

ZONA E-Agricola

Via Sacrofanese Cassia KM 11.400



Regione Lazio
Città metropolitana di Roma Capitale
Comune di
CAMPAGNANO di ROMA

PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE

| | |
|---|-------------------------------|
| PRG vigente approvazione regionale Zonizzazione territoriale | Scala 1:5.000 10b.2 |
|---|-------------------------------|

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. _____ del _____

| | |
|--|-----------------|
| | ZONA 107 |
| | ZONA A |
| | ZONA B |
| | ZONA C |
| | ZONA D |
| | ZONA E |
| | ZONA F |
| | ZONA G |
| | ZONA H |



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TITOLI ABILITATIVI

(Allegato 9)

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva immobiliare censito al catasto fabbricati del Comune di Campagnano di Roma con il foglio 42, particella 170 è stato realizzato senza alcuna autorizzazione degli uffici comunali.

Negli archivi comunali di Campagnano di Roma è stata rinvenuta una Domanda di Sanatoria N. 874 ai sensi della Legge n. 724/1994, per la sanatoria di opere edilizie abusive relative al fabbricato suddetto sito in Località SELVAGROSSA-SACROFANO distinto in catasto al foglio 42, particella 4 che è stata soppressa e generato le particelle 169-170, Comune di Campagnano di Roma. Tale Domanda di Condono è stata presentata dal sig. Alessandro Ponti per la richiesta di Concessione in Sanatoria.

Con protocollo n. 5919 del 22/03/2007 il Comune di Campagnano di Roma ha richiesto un'integrazione della Pratica di Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724/94; che sostituisce la richiesta d'integrazione protocollo n. 3656 del 20/03/2000. Per Entrambe le richieste non è stata presentata la documentazione richiesta.



APE – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Nel fascicolo del fabbricato non ci sono le informazioni in ordine alla certificazione energetica dell'immobile in questione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, PAESAGGISTICI e USI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CIVICI.

TAVOLA A - SISTEMI ED AMBITI PAESAGGISTICI



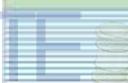
ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Sistemi ed ambiti del paesaggio

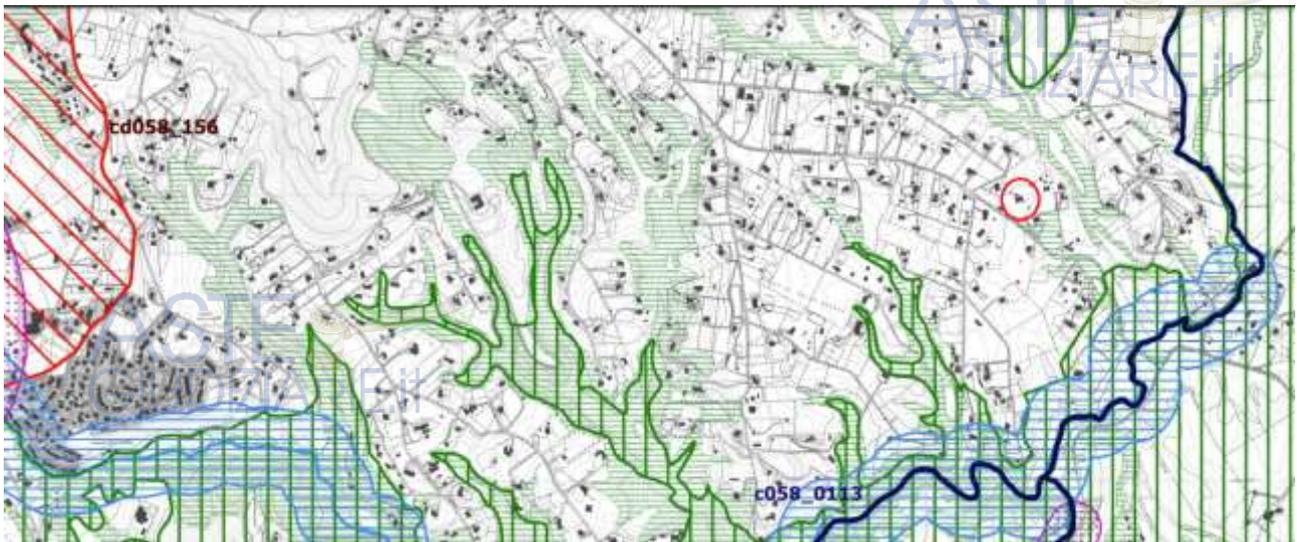
| Sistema del Paesaggio Naturale | |
|---|--|
|  | Paesaggio Naturale |
|  | Paesaggio Naturale di Continuità |
|  | Paesaggio Naturale Agrario |
|  | Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua |

| Sistema del Paesaggio Agrario | |
|--|---------------------------------------|
|  | Paesaggio Agrario di Rilevante Valore |
|  | Paesaggio Agrario di Valore |
|  | Paesaggio Agrario di Continuità |

Paesaggio naturale agrario



TAVOLA B



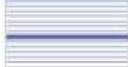
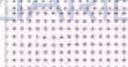
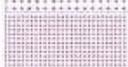
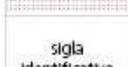
ASTE
GIUDIZIARIE.it

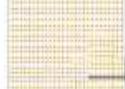
ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



| | | | |
|--|-----------|---|---------------------------------|
|  | a058_001 | a) costa del mare | art. 5 L.R. 24/98 |
|  | b058_001 | b) costa dei laghi | art. 6 L.R. 24/98 |
|  | c058_001 | c) corsi delle acque pubbliche | art. 7 L.R. 24/98 |
|  | d058 | d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37) | art. 8 L.R. 24/98 |
|  | f058_001 | f) parchi e riserve naturali | art. 9 L.R. 24/98 |
|  | g058 | g) aree boscate n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato | art. 10 L.R. 24/98 |
|  | h058_001 | h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato | art. 11 L.R. 24/98 |
|  | i058_001 | i) zone umide | art. 12 L.R. 24/98 |
|  | m058_001 | m) aree di Interesse archeologico già Individuate | art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98 |
|  | m058_001 | m) ambiti di Interesse archeologico già Individuati | art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98 |
|  | mp058_001 | m) aree di Interesse archeologico già Individuate - beni puntuali con fascia di rispetto | art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98 |
|  | ml058_001 | m) aree di Interesse archeologico già Individuate - beni lineari con fascia di rispetto | art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98 |
|  | ml058_001 | ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Dlvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo | |
| sigla Identificativa | ml058_001 | | |

| | | | |
|---|---------|--|---------------------------------------|
|  | taa_001 | 1) aree agricole identitarie delle campagne romana e delle bonifiche agrarie | art. 51 L.R. 38/99 |
|  | cs_001 | 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri | artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001 |
|  | tra_001 | 3) borghi identitari dell'architettura rurale | art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001 |
|  | trp_001 | 3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri | art. 31 bis 1 L.R. 24/98 L.R. 27/2001 |
|  | tp_001 | 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri | art. 13 co.3 lett.a L.R. 24/98 |
|  | tl_001 | 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri | art. 13 co.3 lett.a L.R. 24/98 |
|  | tc_001 | 5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno | L.R. 27/2001 art. 7 L.R. 24/98 |
|  | tg_001 | 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico-ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri | L.R. 20/99 |
| sigla Identificativa | t...001 | t...: sigla della categoria del bene tipizzato 001: numero progressivo | |



1. La zona non è soggetta a vincoli di natura urbanistica.
2. Il Lotto interessato non è gravato da vincolo d'uso civico e/o Enfiteusi.

REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA

In riferimento alla Pratica di Condono N. 874, presentata il 01/03/1995 da Alessandro Ponti non è stata completata la documentazione, come da integrazione richiesta dal Comune di Campagnano con protocollo n. 5919 del 22/03/2007. Pertanto l'immobile non si ritiene regolare urbanisticamente.

E' necessario integrare la pratica di Condono Legge 794/94, partendo dalla richiesta d'integrazione redatta dal Comune di Campagnano di Roma in data 20/03/2000 fino ad arrivare all'ultima del 2007. E' parere degli uffici comunali di Campagnano di Roma che se la cubatura di piano residua lo permetterà basterà fare l'integrazione della domanda di condono presentata per sanare l'immobile oggetto di procedura. Contrariamente lo stesso non potrà essere sanato.

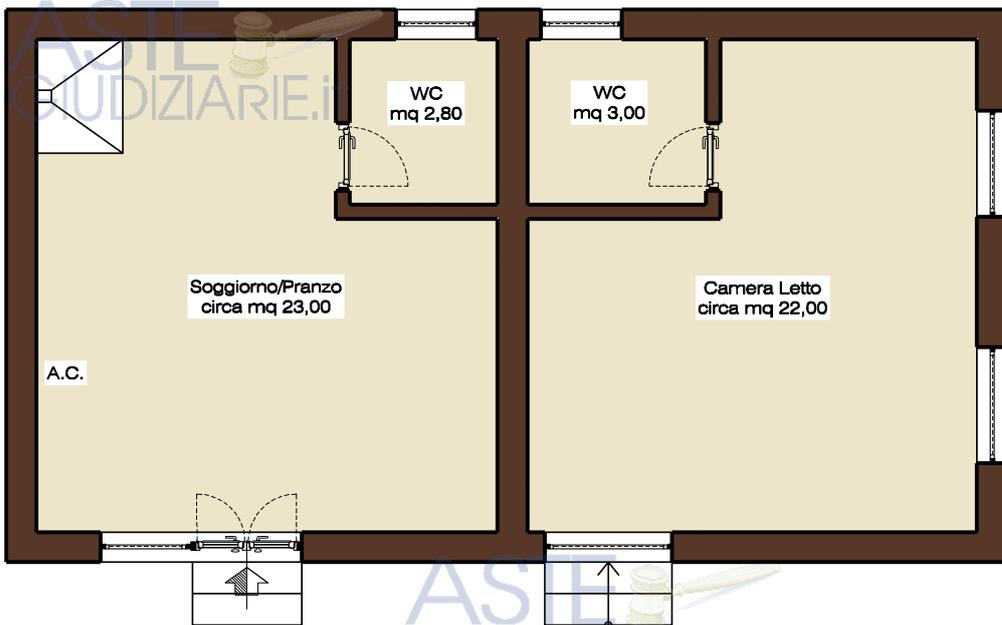
L'integrazione prevede la restante quota dell'Oblazione non Pagata + gli interessi legali ed il pagamento degli oneri concessori.



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

(Allegato 11)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
FRATINI
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RILIEVO FOTOGRAFICO

(Allegato 12)

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico in data 25.05.2022 in occasione del primo accesso al fabbricato.

Detto rilievo è stato effettuato con iPhone di proprietà dell'esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per l'esterno: l'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabile.

Per l'interno: individuazione dei diversi locali.

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Il criterio di stima adottato sarà il seguente: atteso che lo scopo del presente elaborato è quello di individuare all'attualità il valore di mercato dei beni economici di disamina, nello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta C.T.U ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore corrente che vi afferisce, adottando il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche,

37



confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2022 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 2 semestre 2022 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Campagnano di Roma (RM), contemplati tutti i fattori, la sottoscritta ritiene che possa essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

Immobile sito in Comune di Campagnano di Roma (RM), distinto al catasto fabbricati, al foglio 42, particella 170 e precisamente Fabbricato posto al Piano S1.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;

a controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, OMI e la banca data del BORSINO IMMOBILIARE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



STIMA SINTETICA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -

OMI - BORSINO IMMOBILIARE - MERCATO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO INTERCLUSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VILLINO CENSITO AL FOGLIO 42 P.LLA 296

Fabbricato posto al Piano S1 sito in località Selvagrossa-Sacrofano, Via Sacrofanese Cassia, Campagnano di Roma (RM).

| Fonti | Valore Minimo (€/mq) | Valore Massimo (€/mq) | Valore Medio (€/mq) |
|---|----------------------|-----------------------|---------------------|
| O.M.I. | / | / | / |
| Borsino immobiliare della provincia di Roma | 874,00 | 1.404,00 | 1.139,00 |
| Mercato immobiliare Campagnano di Roma (RM) | / | / | 1.393,00 |
| Valore Medio | | | 1.266,00 |

(valori riferiti al primo semestre 2022)

Quotazione immobiliare Comune di Campagnano di Roma – RURALE– Fabbricato.

Età tra 21- 40 anni

Stato di manutenzione= Normale

Qualità= Medio

Parametro riduttivo = 75%

Valore € 1.266,00 x 0,75 = € 950,00

€ 950,00 x S.C. mq 64.00= € 60.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALORE DI MERCATO € 60.800,00



A DETRARRE

Integrazione Sanatoria Legge 724/94

Anno di realizzazione 1993

Totale Oblazione Lire 5.495.040

Oblazione pagata Lire 2.000,000

Rimasti da pagare Lire 3.495.040

Lire 3.495.040 = € 1.805,00

€ 1.805,00 x 3 = € 5.415,00 + gli interessi legali maturati

Gli interessi legali partono dalla data del 20/03/2000 protocollo 3656 nella quale si chiedeva l'integrazione.

Gli interessi legali ammontano a € 3.817,10

TOTALE ONERI OBLAZIONE = € 9.232,00



Determinazione Oneri Concessori Legge n. 724/94:

Oneri di Costruzione

€/mq 90,00 x (a+b+c) x S.C. = € 450,00

- **Caratteristiche tipologiche a economica = 2%**
- **Destinazione b residenziale = 3%**
- **Ubicazione c = 2,75%**

€/mq 90,00 x 7,75% x mq 64.00 = € 450,00



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Oneri di Urbanizzazione

€/mc 8,00 x C x V(vpp)= € 1.500,00

Destinazione Urbanistica E=1

€/mq 8,00 x 1.00 x mc 190= € 1.500

TOTALE ONERI CONCESSORI= € 1.950,00

€ 9.232,00 + € 1.950,00= € 11.182,00

TOTALE SPESE= € 11.182,00

Inoltre bisogna prevedere per l'integrazione della pratica di Condonò:

Spese tecniche = € 1.500,00

Spese di istruttoria= € 200,00

Certificato di idoneità statica= € 1.500,00

Richiesta agibilità= € 1.500,00

Totale spese= € 4.700,00

TOTALE SPESE= € 11.182,00 + € 4.700,00= € 15.882,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO

€ 60.800,00 – € 15.882,00 = € 44.918,00

VALORE DI MERCATO € 44.918,00

-10% per assenza garanzia per vizi

€ 44.918,00 x 0.10 = € 4.491,80

€ 44.918,00 – € 4.491,80 = € 40.426,00



**VALORE IMMOBILE
PREZZO BASE D'ASTA**

€ 40.426,00



LOTTO UNICO IN VENDITA

| <u>Lotto</u> | <u>beni</u> | <u>Tipologia e categoria</u> | <u>indirizzo</u> | <u>foglio</u> | <u>particella</u> | <u>sub</u> | <u>Superficie commerciale</u> | <u>Prezzo complessivo</u> |
|--------------|-------------|------------------------------|---|---------------|-------------------|------------|-------------------------------|---------------------------|
| <u>Unico</u> | <u>1</u> | Abitazione A/2 | Via Sacrofanese- Cassia Comune di Campagnano di Roma (RM) | 42 | 170 | / | Mq 64.00 | |
| TOTALE | | | | | | | € 40.426,00 | |

VALORE SERVITU' DI PASSAGGIO

L'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V) con adeguata area di rispetto, più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni recati al fondo (D), anche quelli derivanti dalla separazione del fondo. **Inoltre vanno considerate le spese notarili.**



■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pertanto il sottoscritto chiede alla SV di Poter essere incaricato nello svolgimento di tale impegno.

Una volta svolti i rilievi e le misurazioni atte ad identificare l'area necessaria alla cessione della servitù di passaggio, dal Prezzo a base D'Asta di € 40.426,00 bisognerà decurtare i costi di tale adempimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO SINOTTICO

| QUADRO SINOTTICO |
|---|
| PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.N. 240/2021 |
| DEBITORE: |
| CREDITORE: FINO 2 SECURITISATION SRL |
| UBICAZIONE: VIA SACROFANESE CASSIA SNC, COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA (RM). |
| IMMOBILI PIGNORATI: FABBRICATO ADIBITO AD USO RESIDENZIALE |
| LOTTO UNICO INTERCLUSO=RICHIESTA SERVITU' DI PASSAGGIO |
| FOGLIO 42, PARTICELLA 170 |
| REGOLARITA' URBANISTICA: DOMANDA DI SANATORIA N. 874 DEL 01/03/1995 DEPOSITATA DA |
| DIFFORMITA' URBANISTICHE-EDILIZIE: LA DOMANDA DI CONDONO NON E' STATA COMPLETATA COME DA RICHIESTA INTEGRAZIONE PROTOCOLLO N. 5919 DEL 23/03/2007 DEL COMUNE DI CAMPAGNANO DI ROMA (RM). |
| REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA': Integrazione Condono N.874 del 01/03/1995 legge 794/94 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



| | |
|--|--------------------|
| STATO DI MANUTENZIONE DELL' IMMOBILE: NORMALE | |
| STATO: OCCUPATO DALL'ESECUTATO | |
| COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI: Commerciabile qualora la cubatura nella zona renda possibile la sanatoria delle opere abusive e se verrà ottenuta la Servitù di passaggio necessaria per raggiungere l'immobile suddetto. | |
| LOTTO UNICO - VALORE TOTALE | € 40.426,00 |

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Planimetrie Catastali
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificato storico occupanti
- Allegato 7- Stato di Famiglia
- Allegato 8- Formalità pregiudizievoli
- Allegato 9- Titoli Abilitativi

Tivoli 17.01.2022

In Fede il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
architettura

■ **Architetto Antonio Fratini**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

