

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini,

nell'Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I. 323/2024

PARTE CREDITRICE:

PARTE ESECUTATA:

PARTE CREDITRICE: CONSORZIO PRATO LA CORTE 3 S.r.l.

c/o Avv. Agostino Agaro - avv.agostinoagaro@legalmail.it

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Irene Sgalippa – irene.sgalippa@pecavvocatitivoli.it

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 323/2024	1
Sommario	2
Incarico	3
Premessa	3
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Lotto Unico	6
Confini	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Livello qualitativo e Stato conservativo	8
Consistenza	8
Dati Catastali	10
Censo, livello, usi civici	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stato di occupazione	17
Provenienze ultraventennali dei beni	18
Formalità - Ispezioni ipotecarie	18
Normativa edilizia	19
Regolarità edilizia	20
Attestazione di Prestazione Energetica	21
Stima	21
Particolarità da segnalare	23
Elenco allegati	23



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Bernardini Germano, con studio in Via Rosolina, 68 - 00019 - Tivoli (RM), email bernardinigermano@gmail.com, PEC ge.bernardini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

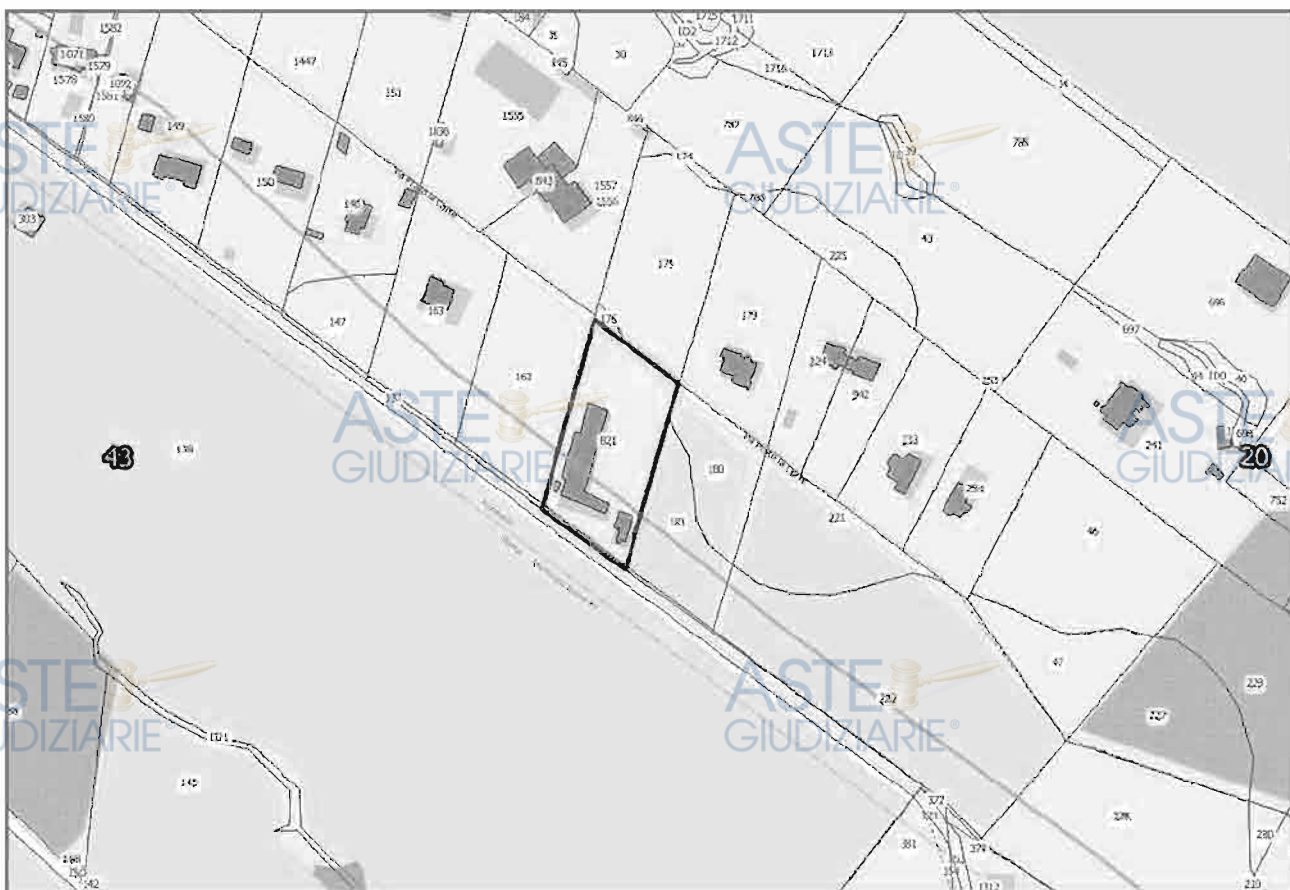
Il bene immobile oggetto dell'Atto di Pignoramento e della presente relazione è sito nel Comune di Formello (RM), Via Prato la Corte 16, in zona periferica al centro abitato.

Il lotto risulta essere composto da:

- Un capannone industriale, realizzato nel 1966 ed ampliato nel 1983, posto al piano terra avente locali per laboratorio, per uffici e locali destinati a servizi igienici. L'unità immobiliare a destinazione produttiva risulta essere identificata al Catasto Fabbricati del Comune di **Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501, categoria C/3, consistenza 355 mq**, per la quale è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.
- In aderenza e limitrofe alla stessa sono collocate 3 strutture metalliche, parti in metallo e parti in muratura ed un'ulteriore struttura prefabbricata metallica (container), destinate rispettivamente a laboratori, ufficio, deposito materiali/C.T. e magazzino. Le stesse risultano essere state realizzate in assenza di titolo edilizio. Tali strutture risultano essere identificate in Catasto Fabbricati del Comune di **Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 504, categoria C/3, consistenza 245 mq**
- Un'abitazione posta al piano terra, realizzata nel 1966 ed ampliata nel 1983, avente una zona giorno con angolo cottura ed un bagno. L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere identificata in Catasto Fabbricati del Comune di **Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani**, per la quale è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.
- In aderenza alla stessa è collocata, oltre che una tettoia metallica a protezione dell'accesso dell'abitazione ed un piccolo manufatto metallico (magazzino), una struttura realizzata in metallo destinata a laboratorio il tutto realizzato in assenza di titolo edilizio. Tali strutture risultano essere identificate in Catasto Fabbricati del Comune di **Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503, categoria C/3, consistenza 65 mq**.



Immagine satellitare



Estratto di mappa catastale





Immagine fabbricato - abitazione custode



Immagine fabbricato - capannone principale



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. E' depositata in Atti del fascicolo la Relazione ventennale notarile effettuata dal notaio Federico Bissi da Roma.

[ALLEGATO – **Certificazione notarile**]

TITOLARITÀ

Il lotto oggetto dell'esecuzione, risulta intestato come segue:

•

Proprieta' 1/1

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

•

Proprieta' 1/1

Il bene immobile oggetto della presente relazione tecnica formerà Lotto unico così composto:

LOTTO UNICO

BENE IMMOBILE:

- Capannone industriale, avente locali per laboratorio, uffici e servizi igienici, situato al piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501, categoria C/3, classe U, consistenza 355 m², superficie catastale 379 m², rendita 586,69€;
- Abitazione di tipo popolare situata al terra nel Comune di Formello (RM), Via Prato la Corte, 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 27 m², totale escluse aree scoperte 27 m², rendita 120,08 €;
- Locale destinato a laboratorio situato al piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503, categoria C/3, classe U, consistenza 65 m², superficie catastale 69 m², rendita 107,42€;
- Locali aventi funzione di laboratorio e ufficio, deposito materiali/C.T. e magazzino, situati al piano terra nel Comune di Formello (RM), in Via Prato la Corte 16. L'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 504, categoria C/3, classe U, consistenza 245m², superficie catastale 227m², rendita 404,90€;

CONFINI

Il bene confina con Via Prato la Corte, dal lato dell'ingresso e con ulteriori appezzamenti di terreno distinti in Catasto Terreni del Comune di Formello (RM) - Foglio 20, P.lle 162, 175, 176, 180 e 181.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso immobiliare fa parte del consorzio "Prato la corte 3" a cui si accede mediante strada privata ed è composto da:

- un capannone principale costruito quasi interamente nel 1966 e ampliato per una minima parte nel 1983 realizzato con struttura portante prefabbricata con pannelli di c.a.p. e copertura a tetto a 2 falde in eternit, identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501**, di SUL pari a 377,20 mq con altezza minima pari a 4,10 ml e altezza massima pari a 5,80 ml (controsoffittato ad altezza pari a 3,90 ml) e SUL accessoria (locale caldaia) pari a 14,80 mq realizzata in pannelli metallici con altezza media pari a 2,15 ml
- un'abitazione, allo stato grezzo, anch'essa costruita quasi interamente nel 1966 e ampliata attraverso la realizzazione del bagno nel 1983, con struttura portante in muratura di blocchi di tufo e copertura inclinata in eternit, identificata in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 502** di SUL pari a 29,40 mq con altezza minima pari a 2,40 ml e altezza massima pari a 3,00 ml.

I suddetti manufatti risultano essere stati legittimati mediante il rilascio da parte del Comune di Formello di concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S che recita: *"fabbricato per attività industriale ed artigianale con laboratori ed uffici, altro fabbricato destinato ad alloggio di custodia"*

Successivamente (accatastati nel 2011) sono stati realizzati:

- un locale a destinazione laboratorio addossato all'abitazione realizzato in metallo con intelaiatura portante e copertura ad una falda di pannelli a sandwich. Completa la struttura una tettoia metallica posta sull'entrata dell'abitazione ed un ulteriore piccolo manufatto metallico (magazzino) il tutto identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503**, di SUL pari a 67,50 mq con altezza minima pari a 2,35 ml e altezza massima pari a 2,85 ml e SUL accessoria (locale magazzino) pari a 4,40 mq con altezza media pari a 1,95 ml e SNR della tettoia pari a 12,30 mq di altezza media pari a 2,75 ml.
- una serie di locali a destinazione laboratorio e ufficio in parte addossati al capannone principale realizzati in metallo con intelaiatura portante e copertura ad una falda di pannelli a sandwich, ed una serie di piccoli magazzini/C.T. realizzati con pareti in blocchi di tufo e copertura metallica, un locale magazzino prefabbricato metallico (container) ed una tettoia metallica anch'essa addossata al capannone principale. Il tutto risulta identificato in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 504**, di SUL pari a 213,50 mq con altezza minima pari a 2,40 ml e altezza massima pari a 2,80 ml e SUL accessoria (piccoli magazzini/C.T.) pari a 39,80 mq con altezza media pari a 2,10 ml, ulteriore SUL accessoria (container) pari a 13,30 mq con altezza media pari a 2,10 ml e SNR della tettoia pari a 9,80 mq di altezza media pari a 2,10 ml.

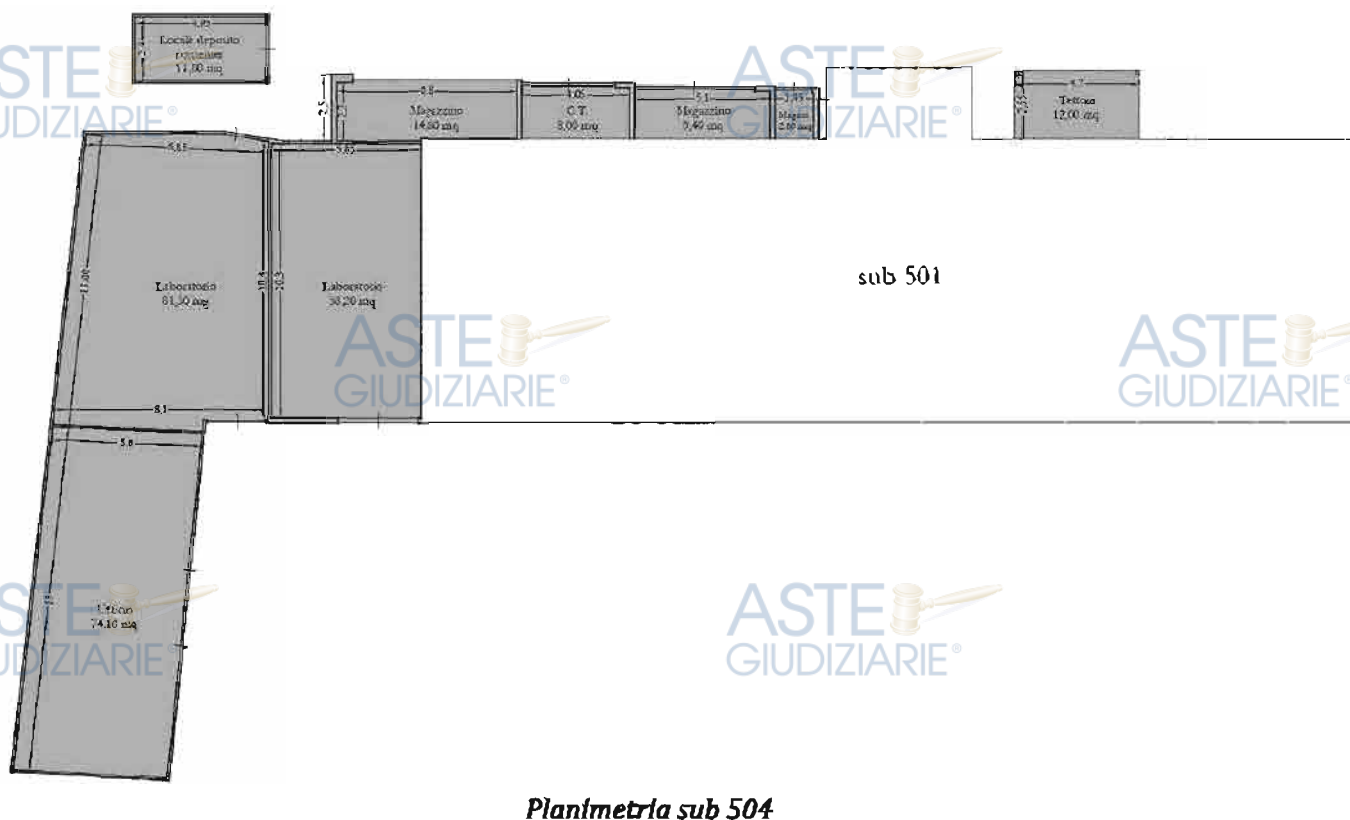
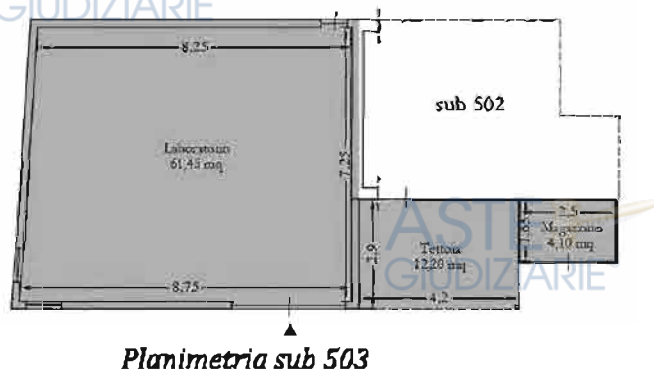
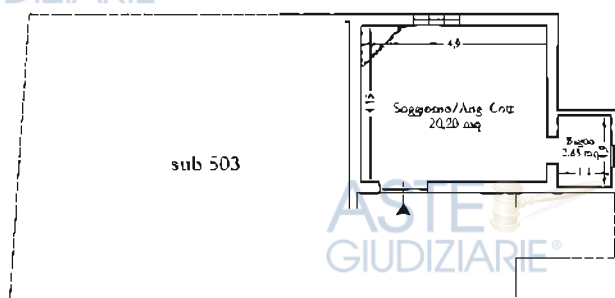
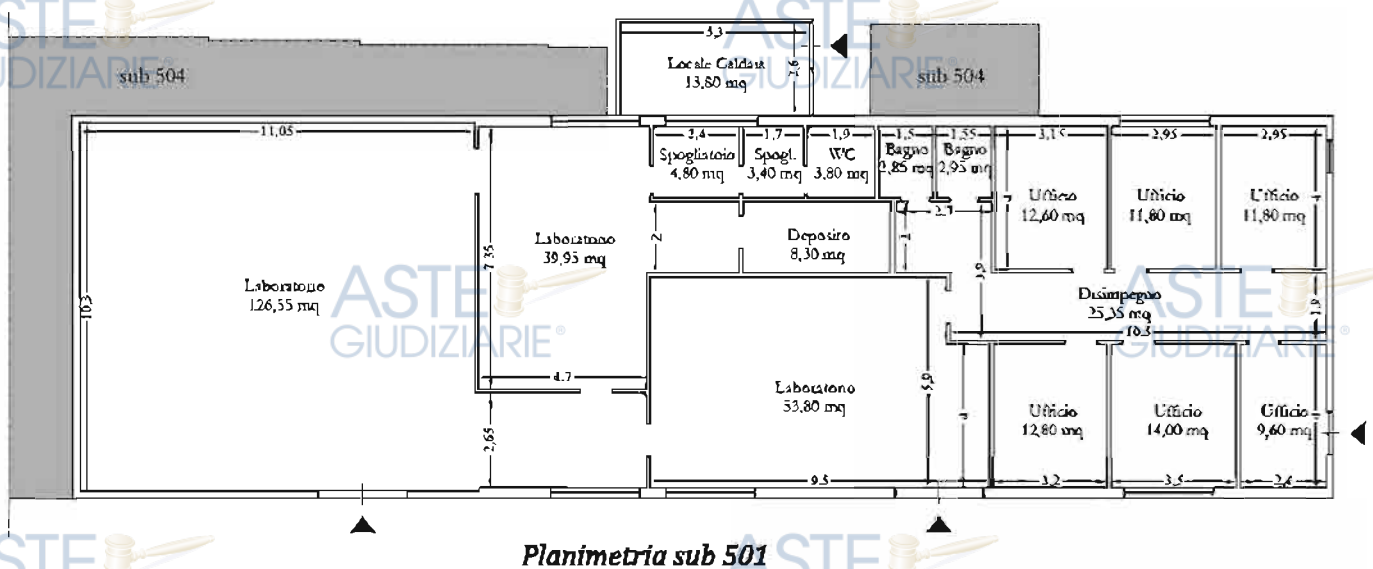
Quest'ultimi manufatti risultano non essere stati legittimati urbanisticamente e quindi abusivi.

Completa il lotto una corte esclusiva di superficie netta pari a circa 4621mq (come da atto rep. 9360 del 31/10/1989 rogante Maria Emanuela Vesci) non inserita nel pignoramento ed identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - P.lla 821 - Sub 505.

La zona è servita dalle reti pubbliche per acqua ed elettricità.

LIVELLO QUALITATIVO E STATO CONSERVATIVO

CONSISTENZA



In data 03 dicembre 2024 è stato effettuato l'accesso presso il bene pignorato ed il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto della presente.

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale delle unità immobiliari ordinarie Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria) - T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali, è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento;

Destinazione	Superficie Netta/Utile	Superficie Lorda	Coefficiente di Ponderazione	Superficie Convenzionale Ponderata	Altezza	Piano
Capannone	344,35 mq	377,20 mq	1	377,20 mq	3,90 m	T
Locale caldaia	13,80 mq	14,80 mq	0,25	3,70 mq	2,15 m	T
Abitazione custode *	22,85 mq	29,40 mq	1	29,40 mq	2,70 m	T
Area scoperta come da atto	4621,00 mq	4621,00 mq	0,1	462,10 mq	-	-
Totale Superficie Ponderata Convenzionale:				872,40 mq		

* valutata come locale accessorio a servizio diretto del capannone principale in quanto oltre che allo stato grezzo risulta un'abitazione non commerciabile autonomamente.

[ALLEGATO - Planimetrie stato di fatto scala 1:100]

DATI CATASTALI

1. Catasto fabbricati del comune di Formello -RM- (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	20	821	501		C/3	U	355m2	Totale: 379 m2	586,69 €	T

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale – SUB. 501

INTESTATO

1			Proprietà 1/1
---	--	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	501			C/3	U	355m2	Totale: 379 m2	Euro 586,69	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	501			C/3	U	355 m2		Euro 586,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	501			C/3	U	355 m2		Euro 586,69	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2011 Pratica n. RM0902863 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO-LABORATORIO (n. 85127.1/2011)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1.				Proprietà' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902863 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO-LABORATORIO (n. 85127.1/2011)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1			C/2	3	350 m2		Euro 271,14 L.	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

											525.000	
Indirizzo		VIA FORMELLESE Piano T										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1			C/2	3	350 m2		Euro 343,44 L. 665.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1			C/2	3	350 m2		Euro 0,40 L. 770	VARIAZIONE del 29/01/1990 in atti dal 24/02/1994

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2011	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/10/1989 Pubblico ufficiale DOTT. VESCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9360 - VENDITA Voltura n. 44263.1/2011 - Pratica n. RM0731598 in atti dal 15/06/2011					

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

1		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
						Proprieta' 1/1 fino al 31/10/1989	
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/10/1989 Pubblico ufficiale MARIA E. VESCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9360 - VENDITA Voltura n. 8942.1/1990 - Pratica n. 248169 in atti dal 24/03/2003					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				Proprietà' 1000/1000 fino al 31/10/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

2. Catasto fabbricati del comune di Formello -RM- (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita	Piano
	20	821	502		A/4	2	1,5 vani	Totale: 27 m2 Totale escluse aree scoperte: 27 m2		120,08 €	T

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale – SUB. 502

INTESTATO

1

Proprietà' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	502			A/4	2	1,5 vani	Totale: 27 m2 Totale: escluse aree scoperte 27 m2	Euro 120,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	502			A/4	2	1,5 vani		Euro 120,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	502			A/4	2	1,5 vani		Euro 120,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2011 Pratica n. RM0902893 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 85129.1/2011)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					Proprietà' 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
		VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902893 in atti dal 01/08/2011 MAGAZZINO-ABITAZIONE (n. 85129.1/2011)				

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	1			C/2	7	21 m2		Euro 32,54 L. 63.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
----	---------------------	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	--	-------------------	--

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	822	1			C/2	7	21 m2		Euro 41,21 L. 79.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	822	1			C/2	7	21 m2		Euro 0,08 L. 153	VARIAZIONE del 29/01/1990 in atti dal 24/02/1994 CLASSAMENTO AI SOLI FINI DELLA LEGGE 154/88 (n. 8942/1990)

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	822	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA FORMELLESE Piano T

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				Proprieta' 1/1 fino al 01/08/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/10/1989 Pubblico ufficiale DOTT. VESCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9360 - VENDITA Voltura n. 44263.1/2011 - Pratica n. RM0731598 in atti dal 15/06/2011		

Situazione degli intestati dal 31/10/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprieta' 1/1 fino al 31/10/1989
	DATI DERIVANTI DA Atto del 31/10/1989 Pubblico ufficiale MARIA E. VESCI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9360 - VENDITA Voltura n. 8942.1/1990 - Pratica n. 248169 in atti dal 24/03/2003		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				Proprieta' 1000/1000 fino al 31/10/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987		

3. Catasto fabbricati del comune di Formello -RM- (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie		Rendita	Piano
	20	821	503		C/3	U	65 m2	Totale: 69 m2		107,42 €	T

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale – SUB. 503

INTESTATO

1	Proprietà 1/1
---	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	503			C/3	U	65 m2	Totale: 65 m2	Euro 107,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	503			C/3	U	65 m2		Euro 107,42	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	503			C/3	U	65 m2		Euro 107,42	UNITA' AFFERENTE EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)

Indirizzo VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)		

4. Catasto fabbricati del comune di Formello -RM- (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita	Piano
	20	821	504		C/3	U	245 m2	Totale: 227 m2	404,90 €	T

Indirizzo catastale: VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T

Intestatari catastali: -

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Planimetria catastale di u.i.u.: presente in archivio elettronico (piattaforma SISTER);

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Storia catastale – SUB. 504

INTESTATO

1											Proprietà' 1/1	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	504			C/3	U	245 m2	Totale: 227 m2	Euro 404,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura del dati di superficie.
Indirizzo			VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	504			C/3	U	245 m2		Euro 404,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2012 Pratica n. RM0848358 in atti dal 01/08/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91439.1/2012)
Indirizzo			VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		20	821	504			C/3	U	245 m2		Euro 404,90	UNITA' AFFERENTE EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)
Indirizzo			VIA PRATO LA CORTE n. 16 Piano T									

Situazione degli intestati dal 01/08/2011

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 01/08/2011 Pratica n. RM0902933 in atti dal 01/08/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 10567.1/2011)					

[ALLEGATO - Catastali]

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 11/11/2024 è stata inoltrata istanza Agli Uffici preposti del Comune di Formello la richiesta di attestazione di esistenza/inesistenza Usi Civici, censì, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù Comunale, Demaniale, Regionale o Statale riferibili agli immobili oggetto di pignoramento.

In data 03/12/2024 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Formello estraendo copia della Tavola di PRG relativa al "regime giuridico dei terreni" da cui si evince che il terreno su cui sorge il compendio pignorato risulta essere "libero non gravato da usi civici".



[ALLEGATO – Oneri condominiali]

[ALLEGATO - Contratto di locazione]

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1989 ad OGGI		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIA EMANUELA VESCI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI DI ROMA 2	21/11/1989	42766	29426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	UFFICIO REGISTRO ATTI PUBBLICI DI ROMA	17/11/1989	55137	1V	

[ALLEGATO -Atto Provenienza]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 16/07/2025, da cui sono risultate, per tutte le unità immobiliari formanti il lotto, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 17/01/2013 - Registro Particolare 258 Registro Generale 2433
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BIELLA Repertorio 2463/2012 del 29/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 18/04/2014 - Registro Particolare 2024 Registro Generale 20678
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16145/2013 del 05/11/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 22/04/2014 - Registro Particolare 2063 Registro Generale 21013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 15248 del 29/03/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 26/02/2020 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 8897
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE Repertorio 9567/2019 del 19/03/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 06/06/2023 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 31630
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 21444/9723 del
05/06/2023
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6. TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 34246 Registro Generale 46254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 34177 del 26/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie]

Il bene rientra in zona E Sottozona E1 "Agricola vincolata" del PRG vigente del Comune di FORMELLO, approvato con Delibera di G.R. n. 451 del 15.10.2010.



Il bene è inquadrato dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con DCR 5/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2.



Stralcio TAV, A P.T.P.R.

- Tav. A - Sistemi ed ambiti del paesaggio:
"Paesaggio degli insediamenti urbani"



Stralcio TAV. B P.T.P.R.

- Tav. B - Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico - art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 Dlvo 42/04:

lett. c e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - DM 15/02/1966

Ricognizione delle aree tutelate per legge - art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04:

"f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il capannone industriale, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501, categoria C/3, consistenza 355 mq, e l'abitazione identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 502, categoria A/4, classe 2, consistenza 1,5 vani, risultano legittime in quanto per le stesse è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994.

Le unità immobiliari identificate in Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 504, categoria C/3, consistenza 245 mq e Sub 503, categoria C/3, consistenza 65 mq risultano essere state costruite in assenza di titolo edilizio, non legittimate urbanisticamente e quindi abusive.

Il complesso immobiliare risulta ricadere in area vincolata paesaggisticamente.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è munito di Certificato di agibilità.

Oltre a quanto sopra esposto, in seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie catastali in atti emergono difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni per quanto riguarda il capannone principale identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501.**

[ALLEGATO – Istanza accesso agli Atti UTC e Documentazione in atti]

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

STIMA

LOTTO UNICO

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare, per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo si basa infatti sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate dal listino ufficiale:

- dall'Agenzia del Territorio O.M.I.;
- dal borsinoimmobiliare.it;
- da requot.com

QUOTAZIONI IMMOBILIARI		
Agenzia del Territorio O.M.I. Valori OMI 2° semestre 2023	requot.com	borsinoimmobiliare.it
Provincia: ROMA Comune: FORMELLO Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DEI CEVERI-LE DUE TORRI-LA SELVOTTA-PRATO LA CORTE Codice di zona: E2 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Produttiva Valore di mercato: 500 - 700 €/mq	Quotazioni Immobiliari di Via Prato la Corte 16 - Formello - Zona - Castel dei Ceveri - Le Due Torri - La Selvotta - Prato la Corte Vendita Min: 593 €/Mq Vendita Max: 682 €/Mq	ZONA FORMELLO Via Prato la Corte 16 Castel dei Ceveri - Le Due Torri - La Selvotta Posizione Periferia Tipologia Laboratorio Valore minimo: 411 €/mq Valore massimo : 739 €/mq
VALORE MEDIO SINGOLE QUOTAZIONI		
600 €/mq	637 €/mq	575 €/mq

Valore minimo di mercato - compravendita delle quotazioni immobiliari = 604,00 €/mq.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Capannone produttivo – alloggio e corte siti in Formello (RM) – Via prato la Corte 16, piano T	872,40 mq	604 €/mq	€ 526.929,60	100,00%	€ 526.929,60
Valore di stima:					€ 526.929,60

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI.

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 526.929,60) = € 52.692,96

V ridotto = € 526.929,60 - € 52.692,96 = € 474.236,64

DEPREZZAMENTO PER OPERE DI RIMOZIONE E RIPRISTINO

dei locali identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503 e 504 come da concessione edilizia in sanatoria n. 87/94-S rilasciata dal Comune di Formello in data 05/08/1994;

Vd = V ridotto - opere di demolizione e ripristino = € 474.236,64 - € 12.618,65 = € 461.617,99

[ALLEGATO - Computo Metrico Estimativo rimozioni/ripristino e planimetrie scala 1:100]

DEPREZZAMENTO PER AGGIORNAMENTO URBANISTICO/CATASTALE

Considerato che si deve provvedere inoltre:

- alla soppressione catastale dei locali identificati al Catasto Fabbricati del **Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 503 e 504;**
- all'allineamento dell'avvenuta realizzazione della diversa distribuzione interna del capannone principale identificato al Catasto Fabbricati del **Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - Particella 821 - Sub 501;**

si valuta un costo pari a 5.000,00 € per l'aggiornamento urbanistico e catastale.

Va = Vd - Costi per aggiornamento urbanistico/catastale = € 461.617,99 - € 5.000,00 = € 456.617,99

DECURTAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO

V = Va - decurtazione = € 456.617,99 - € 215,05 - € 528,91 = € 455.874,03

Prezzo base d'asta: € 455.875,00

La corte del compendio immobiliare identificata in **Catasto Fabbricati del Comune di Formello (RM) - Foglio 20 - P.Illa 821 - Sub 505** non risulta inserita nel pignoramento.

La stessa comunque, come disposto dal GE che con ordinanza del 05/08/2025 che conclude *"Alla luce delle superiori considerazioni deve concludersi nel senso che tanto il titolo di acquisto quanto il pignoramento in esame si estendono all'area identificata al Catasto Fabbricati con il Subalterno 505 e classificata come Bene Comune Non Censibile (BCNC)"*, è stata valutata dalla presente relazione tecnica estimativa.

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 19/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Germano Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Certificazione notarile
- ✓ Allegato – Fotografico intero complesso immobiliare
- ✓ Allegato – Fotografico immobili legittimati urbanisticamente
- ✓ Allegato – Planimetrie stato di fatto scala 1:100
- ✓ Allegato – Catastali
- ✓ Allegato – Tavola PRG Formello - Regime Giuridico dei Terreni
- ✓ Allegato – Oneri condominiali
- ✓ Allegato – Contratto di locazione
- ✓ Allegato – Atto Provenienza
- ✓ Allegato – Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato – Istanze accesso atti UTC-Titoli edilizi e documentazione in atti
- ✓ Allegato – Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato – Computo Metrico Estimativo rimozioni/ripristino e relative planimetrie

