

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Cola Viviana, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da

CRIO SPV 4 S.R.L.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 498.476,20	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Arch. Di Cola Viviana, con studio in Via Agrolatino, 22 - 00030 - Labico (RM), email vivianadicola@gmail.com, PEC v.dicola@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un villino unifamiliare sito in Viale Canada n. 33/D, nel Comune di Formello (RM), all'interno del comprensorio residenziale denominato Le Rughe.

Il complesso è composto da quattro villini unifamiliari, ricadenti in zona urbanistica C5R - Zona di espansione Le Rughe, comparto A-B - Lotto R11.

Il comprensorio dispone di parcheggi comuni, aree verdi e di un viale d'ingresso condiviso con gli altri tre villini. L'accesso alla proprietà avviene tramite recinzione e cancello carrabile, che immette nella corte esclusiva di pertinenza.

Il villino oggetto della perizia, di recente costruzione, è stato realizzato secondo i più moderni criteri costruttivi ed è dotato di tutti i comfort propri delle nuove edificazioni.

Si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 70 mq, la distribuzione interna è così composta: piano seminterrato: zona pranzo-soggiorno con annessi locali accessori e di servizio, piano terra: zona notte composta da tre camere da letto con accesso diretto al portico esterno e al giardino circostante e piano sottotetto: locali tecnici e vano cassone.

Completano il tutto le pertinenze esterne: un'area di pertinenza esclusiva comprende un giardino di modeste dimensioni, due posti auto scoperti, con accesso diretto dal cancello su Viale d'ingresso del comprensorio.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

" risulta proprietaria per la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobili
oggetto della presente perizia.

" opera con sede

L'azienda è registrata presso la Camera di Commercio, l'attività economica prevalente, classificata con codice
, riguarda Costruzione di edifici residenziali e non residenziali. La " è
stata costituita nell'anno 19/02/2010."

CONFINI

Il villino è confinante con altro villino facente parte del comprensorio, con il viale di ingresso del comprensorio
subalterno 501 (BCNC), con il subalterno 508, con la particella 477, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Villa	66,60 mq	93,98 mq	1	93,98 mq	2,70 m	S1-T
Portico 1 e 2	15,30 mq	15,30 mq	0,45	6,89 mq	2,70 m	Terra
Cantina	18,50 mq	23,55 mq	0,20	4,71 mq	2,60 m	S1
Locale di deposito	16,20 mq	18,40 mq	0,20	3,68 mq	2,60 m	S1
Locale tecnico	6,68 mq	7,79 mq	0,20	1,56 mq	2,70 m	Terra
Soffitta	13,47 mq	34,00 mq	0,33	11,22 mq	1,90 m	Primo
Giardino	748,00 mq	748,00 mq	0,18	134,64 mq	0,00 m	Terra

Totale superficie convenzionale:	256,68 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	256,68 mq	

Fa parte della proprietà anche un BCNC in comune con gli altri villini, distinto in catasto al foglio 17 particella 865 subalterno 501.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2014 al 24/06/2016		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 865, Sub. 505 Categoria A7 Graffato Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509
Dal 24/06/2016 al 09/01/2019		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 865, Sub. 505 Categoria A7 Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509
Dal 09/01/2019 al 21/01/2026		Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 865, Sub. 505 Categoria A7 Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509

In allegato visura storica immobile.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	865	505		A7						foglio 17 particella 865 subalterno 509

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo presenta difformità dovute a una diversa distribuzione degli spazi interni.

In particolare, al piano seminterrato risultano eliminate le tramezzature che separavano la zona soggiorno-pranzo dal deposito e dalla cantina; inoltre è stata spostata un'apertura sulla parete perimetrale dell'intercapedine.

Al piano terra, invece, si riscontra perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale.

Al piano primo sono state rilevate ulteriori modifiche alle tramezzature interne: i tramezzi sono stati spostati, con conseguente aumento della superficie praticabile e riduzione della porzione di sottotetto non praticabile.

Tali interventi configurano una difformità rispetto alle risultanze catastali riportate nella planimetria attualmente in atti.

Per la rettifica delle variazioni riscontrate sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale esistente.

Si allega planimetria catastale.

Fa parte della proprietà anche un BCNC in comune con gli altri villini, distinto in catasto al foglio 17 particella 865 subalterno 501.

Si allega visura storica BCNC.

PRECISAZIONI

Il villino unifamiliare è all'interno del comprensorio residenziale denominato "Le Rughe".

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un villino unifamiliare realizzato con finiture di livello qualitativo medio-alto.

Le pavimentazioni interne sono costituite prevalentemente da gres porcellanato di prima scelta; al piano terra e nel piano sottotetto sono presenti pavimenti in parquet.

I locali bagno e la cucina risultano dotati di rivestimenti ceramici di buona qualità, adeguati alla destinazione d'uso. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato.

Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni, anch'essi in legno.

La copertura è caratterizzata da tetto a vista in legno, realizzato con materiali di buona qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo.

Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, con caratteristiche costruttive e finiture

coerenti con la tipologia edilizia e il contesto di riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTI COMUNI

Il villino risulta inserito all'interno del comprensorio residenziale denominato "Le Rughe", condivide con gli altri tre villini il viale d'accesso, disitinto in catasto al foglio 17 particella 865 subalterno 501 BCNC. Si allega visura storica BCNC.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati come riferito dall'utc.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Fondazioni: Travi rovesce in c.a., con intercapedine in cemento armato

Esposizione: su quattro lati

Altezza interna utile: 2.70 ml

Str. verticali: Tamponature in poroton e struttura portante in Cemento armato

Solai: Latero cemento

Copertura: A tetto

Manto di copertura: A tegole

Pareti esterne ed interne: Intonaco

Pavimentazione interna: Ceramica e marmo

Infissi esterni ed interni: Ante a battente in legno, porte tamburate

Scale: In cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Del tipo sfilabile, termosifoni, non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

Terreno esclusivo: Corte esclusiva

Posto auto: Area recintata di proprietà con accesso carrabile da viale di ingresso in comune con altri tre villini, BCNC

Soffitta, cantina o simili: Locale deposito e cantina al piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile oggetto della perizia si presenta in ottime condizioni statiche, richiede di piccoli interventi manutentivi a livello di rifiniture e si presenta agibile, gli impianti sono a norma, è presente l'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1984		ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Perrotta			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/04/2004		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lepri Gianfranco	05/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/06/2010		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Corato Riccardo	22/06/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/06/2016 al		COMPRAVENDITA			

09/01/2019	Rogante			
	Data			
	Repertorio N°			
	Raccolta N°			
	Notaio Balletta Francesco	24/06/2016		
	Trascrizione			
	Presso			
	Data			
	Reg. gen.			
	Reg. part.			
Dal 09/01/2019	Registrazione			
	Presso			
	Data			
	Reg. N°			
	Vol. N°			
	ATTO DI RISOLUZIONE CONVENZIONALE			
	Rogante			
	Data			
	Repertorio N°			
	Raccolta N°			
	Notaio Balletta Francesco	09/01/2019		
	Trascrizione			
	Presso			
	Data			
	Reg. gen.			
	Reg. part.			
	Registrazione			
	Presso			
	Data			
	Reg. N°			
	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non ci sono eventuali atti successivi al pignoramento.
In allegato Atto di proprietà.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 01/04/2015
Reg. gen. 12186 - Reg. part. 1906
Importo: € 2.440.000,00
A favore di BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 28/02/2018
Reg. gen. 8884 - Reg. part. 1347
Importo: € 114.745,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 19/02/2024
Reg. gen. 8529 - Reg. part. 6350
A favore di CRIO SPV 4 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanistica C5R - Zona di espansione "Le Rughe", comparto A-B - Lotto R11.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Inquadramento urbanistico-amministrativo e cronologia edilizia:

Il terreno oggetto di intervento è stato acquistato dal dott. ing. "Paolo Giaffei" con atto del 05/04/2004.

Alla data di acquisto il lotto non risultava edificabile.

Successivamente, in data 23/09/2004, è stato stipulato atto d'obbligo ("Repertorio n. 76712, Notaio dott.

Lepri"), mediante il quale è stata trasferita una cubatura pari a 800 mc dal lotto n. 7 al lotto n. 11, insistente sulla particella n. 757.

Tale trasferimento di cubatura ha consentito la realizzazione dei quattro villini facenti parte del comprensorio all'interno del quale ricade il villino oggetto della presente perizia.

Con atto di compravendita del 22/06/2010 il dott. ing. "Paolo Giaffei" vende alla

La cronologia dei titoli abilitativi edilizi risulta la seguente:

- Richiesta e successivo rilascio del Permesso di Costruire n. 19/10 in data 14/07/2010, pratica edilizia n. 11141;
 - Successiva variante con rilascio del Permesso di Costruire n. 5/11 in data 11/04/2011, pratica n. 14/11-A;
 - Sospensione del Permesso di Costruire n. 19/10 da parte del Ministero competente, finalizzata alla verifica della legittimità degli atti e del rispetto dei vincoli urbanistici e paesaggistici;
 - Presentazione della richiesta di compatibilità paesaggistica, protocollo A07760 del 26/07/2012;
 - Ripresentazione dell'istanza edilizia in variante ai precedenti Permessi di Costruire n. 19/10 e n. 5/11, con successivo rilascio del nuovo Permesso di Costruire n. 19/12 in data 05/11/2012, protocollo 14232, pratica n. 31/12, con superamento della compatibilità paesaggistica;
 - Comunicazione di inizio lavori al Comune di Formello relativa al Permesso di Costruire n. 19/12, protocollo n. 431 del 11/01/2013;
 - Presentazione di DIA ai sensi del Piano Casa in data 30/04/2013, protocollo n. 5567, pratica n. 48/13, per:
 - o ampliamento della Superficie Utile Lorda (SUL),
 - o recupero delle superfici accessorie in SUL residenziale,
 - o conseguente ampliamento della Superficie Residenziale Netta (SRN);
 - Successiva presentazione di DIA in data 19/11/2013, protocollo n. 15023, pratica n. 135/13, per diversa distribuzione degli spazi interni.
- Sono stati regolarmente acquisiti i nulla osta sismici, con Certificato di Collaudo Statico del 20/12/2013, posizione n. 14470, depositato con:
- protocollo Comune di Formello del 13/05/2014, prot. n. 6182;
 - protocollo Regione Lazio del 20/12/2013, prot. n. 130120.

La Relazione a Strutture Ultimate (RSU) risulta trasmessa al Comune in data 30/10/2013.

È stata inoltre presentata la Comunicazione di Fine Lavori Strutturali in data 25/10/2013, protocollo n. 13810.

Agibilità:

Si evidenzia che la richiesta di agibilità non risulta rilasciata, in quanto l'Amministrazione ha richiesto integrazione al collaudo statico, ritenuto carente di specifica dichiarazione.

La richiesta di agibilità, allo stato inevasa, risulta protocollata in data 28/05/2014, protocollo n. 6841.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

In allegato APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1
L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un villino unifamiliare sito in Viale Canada n. 33/D, nel Comune di Formello (RM), all'interno del comprensorio residenziale denominato Le Rughe. Il complesso è composto da quattro villini unifamiliari, ricadenti in zona urbanistica C5R - Zona di espansione Le Rughe, comparto A-B - Lotto R11. Il comprensorio dispone di parcheggi comuni, aree verdi e di un viale d'ingresso condiviso con gli altri tre villini. L'accesso alla proprietà avviene tramite recinzione e cancello carrabile, che immette nella corte esclusiva di pertinenza. Il villino oggetto della perizia, di recente costruzione, è stato realizzato secondo i più moderni criteri costruttivi ed è dotato di tutti i comfort propri delle nuove edificazioni. Si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 70 mq, la distribuzione interna è così composta: piano seminterrato: zona pranzo-soggiorno con annessi locali accessori e di servizio, piano terra: zona notte composta da tre camere da letto con accesso diretto al portico esterno e al giardino circostante e piano sottotetto: locali tecnici e vano cassone. Completano il tutto le pertinenze esterne: un'area di pertinenza esclusiva comprende un giardino di modeste dimensioni, due posti auto scoperti, con accesso diretto dal cancello su Viale d'ingresso del comprensorio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 865, Sub. 505, Categoria A7, Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 504.376,20
SUB 505 graffato 509
Il valore desunto dalla media dei tre fattori considerati.
INDAGINE RELATIVA ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
Valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile mediante valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
Da un confronto con gli operatori immobiliari locali è stato possibile giustificare il loro giudizio estimativo che tiene conto di fattori che sfuggono ad una analisi peritale oggettiva, quali ad esempio la richiesta di immobili sulla zona interessata.

1. Valutazione secondo Agenzie immobiliari della zona
Valore di mercato per appartamenti siti nelle zone limitrofe all'immobile oggetto della seguente relazione peritale, allo stato dei luoghi di è di circa 2.125,00 €/mq, pertanto avremo:

* 256,68 mq= circa € 545.445,00

2. Valori desunti dall'osservatorio (OMI) Agenzia delle entrate, è di circa 2.325,00 €/mq, pertanto avremo:

* 256,68 mq= circa € 596.781,00

3. Valori desunti dal Borsino immobiliare, è di:
circa € 371.213,00 circa 1.446,21 €/mq

PERTANTO si ha un valore medio di: €/mq 1965,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1	256,68 mq	1.965,00 €/mq	€ 504.376,20	100,00%	€ 504.376,20
Valore di stima:					€ 504.376,20

Valore di stima: € 504.376,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale, realizzazione dei tramezzi interni al piano seminterrato e al piano 1.	1.500,00	€
Prove e controlli sui materiali da costruzione su strutture esistenti, rappresentazione collaudo	2.000,00	€
SCIA per agibilità	900,00	€
Collaudo	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 498.476,20

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Cola Viviana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 01 - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 02 - Visura storica immobile
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 04 - visura storica BCNC
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 - ape
- ✓ N° 1 Foto - 06 - riprese fotografiche

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1
L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un villino unifamiliare sito in Viale Canada n. 33/D, nel Comune di Formello (RM), all'interno del comprensorio residenziale denominato Le Rughe. Il complesso è composto da quattro villini unifamiliari, ricadenti in zona urbanistica C5R - Zona di espansione Le Rughe, comparto A-B - Lotto R11. Il comprensorio dispone di parcheggi comuni, aree verdi e di un viale d'ingresso condiviso con gli altri tre villini. L'accesso alla proprietà avviene tramite recinzione e cancello carrabile, che immette nella corte esclusiva di pertinenza. Il villino oggetto della perizia, di recente costruzione, è stato realizzato secondo i più moderni criteri costruttivi ed è dotato di tutti i comfort propri delle nuove edificazioni. Si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 70 mq, la distribuzione interna è così composta: piano seminterrato: zona pranzo-soggiorno con annessi locali accessori e di servizio, piano terra: zona notte composta da tre camere da letto con accesso diretto al portico esterno e al giardino circostante e piano sottotetto: locali tecnici e vano cassone. Completano il tutto le pertinenze esterne: un'area di pertinenza esclusiva comprende un giardino di modeste dimensioni, due posti auto scoperti, con accesso diretto dal cancello su Viale d'ingresso del comprensorio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 865, Sub. 505, Categoria A7, Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona urbanistica C5R - Zona di espansione "Le Rughe", comparto A-B - Lotto R11.

Prezzo base d'asta: € 498.476,20

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 498.476,20

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - viale Canada 33/D, interno 4, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 865, Sub. 505, Categoria A7, Graffato foglio 17 particella 865 subalterno 509	Superficie	256,68 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un villino unifamiliare realizzato con finiture di livello qualitativo medio-alto. Le pavimentazioni interne sono costituite prevalentemente da gres porcellanato di prima scelta; al piano terra e nel piano sottotetto sono presenti pavimenti in parquet. I locali bagno e la cucina risultano dotati di rivestimenti ceramici di buona qualità, adeguati alla destinazione d'uso. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiato. Le porte interne sono in legno, così come gli infissi esterni, anch'essi in legno. La copertura è caratterizzata da tetto a vista in legno, realizzato con materiali di buona qualità sia sotto il profilo estetico che costruttivo. Nel complesso l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, con caratteristiche costruttive e finiture coerenti con la tipologia edilizia e il contesto di riferimento.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del presente elaborato peritale è un villino unifamiliare sito in Viale Canada n. 33/D, nel Comune di Formello (RM), all'interno del comprensorio residenziale denominato Le Rughe. Il complesso è composto da quattro villini unifamiliari, ricadenti in zona urbanistica C5R - Zona di espansione Le Rughe, comparto A-B - Lotto Rd 1. Il comprensorio dispone di parcheggi comuni, aree verdi e di un viale d'ingresso condiviso con gli altri tre villini. L'accesso alla proprietà avviene tramite recinzione e cancello carrabile, che immette nella corte esclusiva di pertinenza. Il villino oggetto della perizia, di recente costruzione, è stato realizzato secondo i più moderni criteri costruttivi ed è dotato di tutti i comfort propri delle nuove edificazioni. Si sviluppa su tre livelli per una superficie complessiva di circa 70 mq, la distribuzione interna è così composta: piano seminterrato: zona pranzo-soggiorno con annessi locali accessori e di servizio, piano terra: zona notte composta da tre camere da letto con accesso diretto al portico esterno e al giardino circostante e piano sottotetto: locali tecnici e vano cassone. Completano il tutto le pertinenze esterne: un'area di pertinenza esclusiva comprende un giardino di modeste dimensioni, due posti auto scoperti, con accesso diretto dal cancello su Viale d'ingresso del comprensorio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma il 01/04/2015
Reg. gen. 12186 - Reg. part. 1906
Importo: € 2.440.000,00
A favore di BANCA DI FORMELLO E TREVIGNANO ROMANO DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 28/02/2018
Reg. gen. 8884 - Reg. part. 1347
Importo: € 114.745,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA il 19/02/2024
Reg. gen. 8529 - Reg. part. 6350
A favore di CRIO SPV 4 S.R.L.
Contro
Formalità a carico della procedura