

TRIBUNALE DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avvocato Lolli Lusignano

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 382/2024

promossa da

Prisma SPV SRL Codice fiscale: 05028250263; Via Carucci N. 131, 00143 - Roma (RM)

contro



- Villa- scala D, interno D2-Piano S1-T-1 (Cat. A/7)

- Garage-scala D-Interno 2-Piano S1 (Cat. C/6)

- Centro Residenziale "Case Bianche", Accessibilità da Strada Via della Selvotta n. 8. Comune di Formello (RM) (immagine scattata ad Giugno 2025).

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1.....	9
Lotto Unico	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	11
Confini	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	14
Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	15

Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	17
Precisazioni	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	19
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	20
Provenienze Ventennali	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	22
Formalità pregiudizievoli	23

Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	25
Regolarità edilizia.....	27
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	32
Vincoli od oneri condominiali	33
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	33
Stima / Formazione lotti.....	34
Riepilogo bando d'asta	40
Lotto Unico	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2024 del R.G.E.....	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 366.017,00	41
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	42
Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	42
Bene N° 2 - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	42

In data 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce 3 - 00019 - Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1

UBICAZIONE: Immobili siti in Via della Selvotta n. 8, Comune di Formello (RM).



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Casa di Abitazione, distinta con il N. Interno 2, o con la Sigla D2 articolata su tre livelli con copertura a tetto, collegati da una scala interna:

Piano seminterrato composto da: cortile scoperto, lavanderia, due WC, due camere, piccolo portico;

Piano terra composto da: portico, soggiorno, ripostiglio, cucina, WC e Anti WC, cameretta.

Piano primo composto da: camera, cameretta, un bagno e balcone

Annessa area di giardino sulla quale insiste un corpo accessorio adibito a ricovero attrezzi

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.



PIANO TERRA RIALZATO





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®



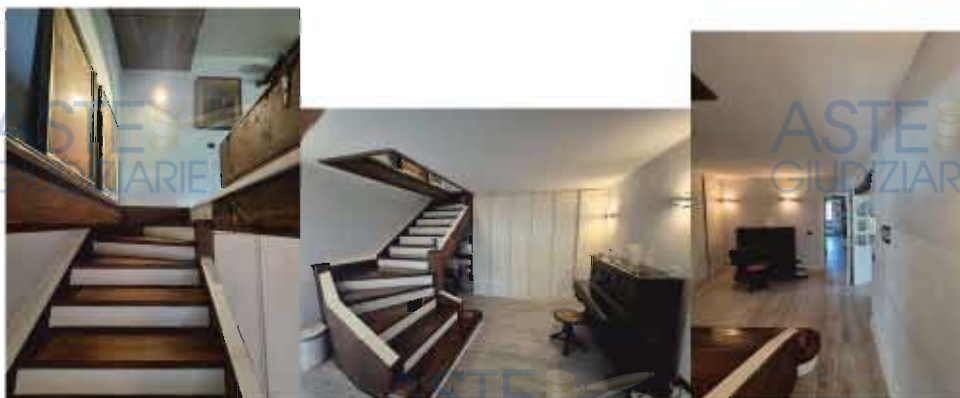
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
7 di 43



PIANO SEMINTERRATO





BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Il Bene 2 è un locale garage posto al piano seminterrato, collegato con il bene 1 attraverso una scala interna. 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** - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBCATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBCATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

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

REGOLARE

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBCATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

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]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data dell'acquisto della casa il sig. _____ era coniugato in regime di separazione dei Beni; alla data della notifica del Pignoramento era sempre coniugato in regime di separazione dei Beni.
Il sig. _____ coniugato in regime di separazione dei beni, acquista l'intero immobile oggetto di

pignoramento immobiliare con Atto di Compravendita, a Rogito del Notaio Dott. Francesco Riccio, in data 27 settembre del 2001, repertorio N. 43.520 e Raccolta N. 12.877 dal sig. sposati in regime di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il Bene 1 contraddistinto con la Sigla D/2 confina con: gli immobili siglati D/1-D/3 e D/4.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

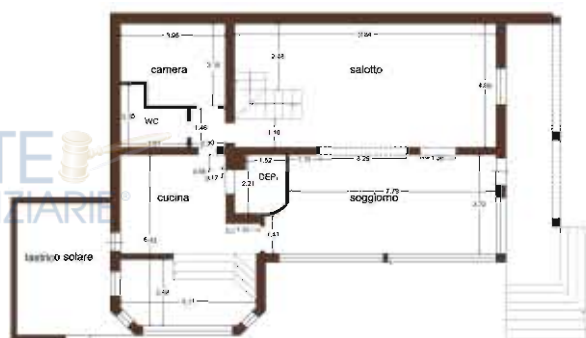
Il Bene 2-Garage confina con gli immobili contraddistinti dalle sigle: D/1, D/3, D/4.

CONSISTENZA

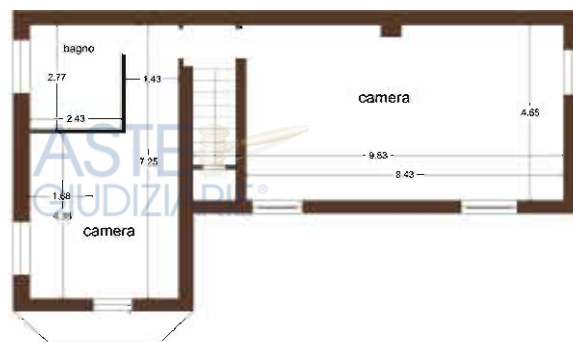
BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,00 mq	146,90 mq	1,00	146,90 mq	2,70 m	Terra rialzato
Tettoia	17,87 mq	20,20 mq	0,35	7,07 mq	0,00 m	Terra rialzato
Terrazza	17,98 mq	20,48 mq	0,25	5,12 mq	0,00 m	Terra rialzato
Corte Giardino	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra

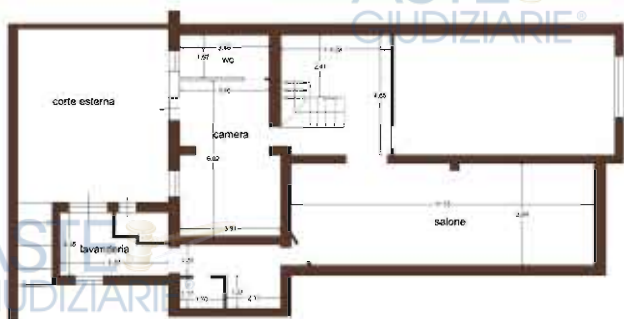
Corte Giardino + ricovero attrezzi	1266,00 mq	1266,00 mq	0,02	25,32 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				186,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				186,91 mq		



Piano terra rialzato



Piano Primo



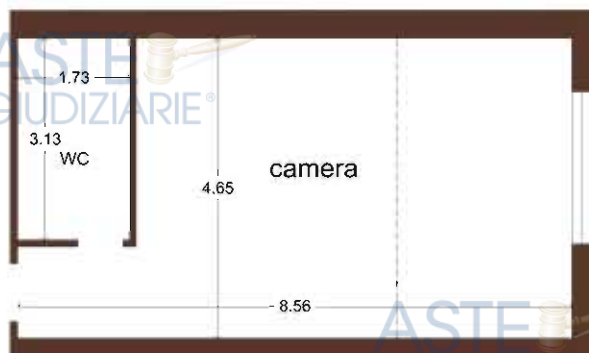
Piano S1

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,35 mq	43,93 mq	1,00	43,93 mq	2,50 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				43,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1986		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8,5 vani Piano S1/terra/primo Graffato 355-sub 3
Dal 18/07/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 vani Piano S1/terra/primo Graffato 355-sub 3
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 vani Piano S1/terra/primo Graffato 355-Sub 3
Dal 01/01/1994 al 06/09/2001		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 vani Piano S1/terra/primo Graffato 355-Sub 3
Dal 06/09/2001 al 06/09/2002		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11 vani Rendita € 2.556,46 Piano S1/terra/primo Graffato 355-Sub 3

Dal 06/09/2002 al 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 vani Rendita € 2.556,46 Piano S1/terra/primo Graffato 355-Sub 3
Dal 09/11/2015 al 02/07/2025	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 344, Sub. 3 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11 vani Superficie catastale 265 mq mq Rendita € 2.556,46 Piano S1/terra/primo Graffato 355-Sub 3

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1986 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 355, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33,00 mq Piano S/1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 355, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33,00 mq Piano S/1
Dal 01/01/1994 al 26/01/2024		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 355, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33,00 mq Rendita € 9,89 Piano S/1
Dal 26/01/2024 al 08/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 355, Sub. 504 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 200,13 Piano S/1
Dal 08/10/2024 al 02/07/2025		Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 355, Sub. 505 Categoria C6 Cl.2, Cons. 33,00 mq Superficie catastale 45,00 mq Rendita € 9,89 Piano S/1

Si Precisa che i Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione in soppressione del 26/01/2024, pratica n. RM0047708, Variazione della destinazione d'uso da BOX

AUTO ad UFFICIO:

Si sopprime il SUB 4 e si costituisce il SUB 504.

Variazione in soppressione del 08/10/2024, pratica N. RM0572570-Variazione della Destinazione D'Uso da UFFICIO a BOX AUTO.

Si Sopprime il SUB 504 e si costituisce il SUB 505.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	344	3		A7	5	11 vani	265,00 mq	2556,46 €	S1-T-1	355, sub 3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi nei vari livelli:

Piano terra

- Il bagno risulta **più piccolo** rispetto a quanto rappresentato.
- La porta che collega la cucina al deposito è **stata spostata**.
- È stata **aperta una nuova finestra** nella cucina.
- **Manca** il lastrico solare dalla planimetria.

Piano primo

- Attualmente è presente **una sola camera da letto**, non due come indicato.
- Il bagno è stato **modificato** e il vano porta originario della seconda cameretta è **stato chiuso**.

Piano seminterrato

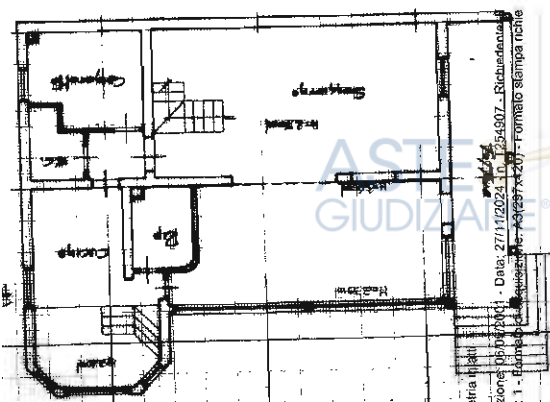
- La cantina è stata trasformata in una **sala hobby con camino**.
- La porta d'ingresso dalla cantina alla lavanderia è stata **modificata** in termini di luce e posizione.

- Nel bagno è stata **aperta una finestra non prevista**.
- Il locale della caldaia è stato **ampliato** con la realizzazione di un WC.
- All'interno della lavanderia è stato creato un **locale deposito**.
- È stato rimosso un locale interno al garage e **chiuso il collegamento** con la cantina (oggi sala hobby).

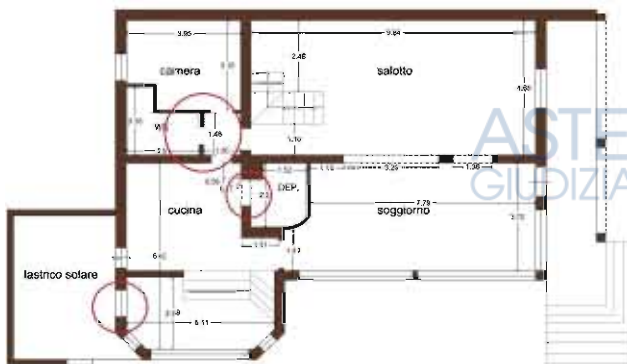
Conclusioni e passi consigliati

La planimetria catastale deve essere aggiornata e regolarizzata tramite:

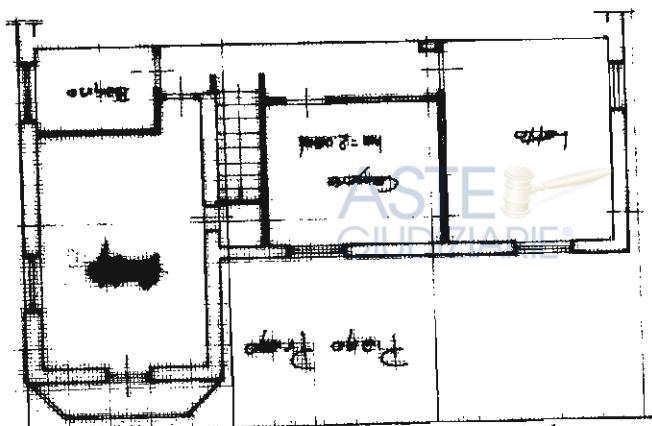
- **Ripristino delle destinazioni e aperture** conformi alle planimetrie autorizzate;
- Presentazione di **SCIA in sanatoria** per le difformità ancora in atto;
- Redazione di una **planimetria aggiornata** che rispecchi fedelmente lo stato dei luoghi.



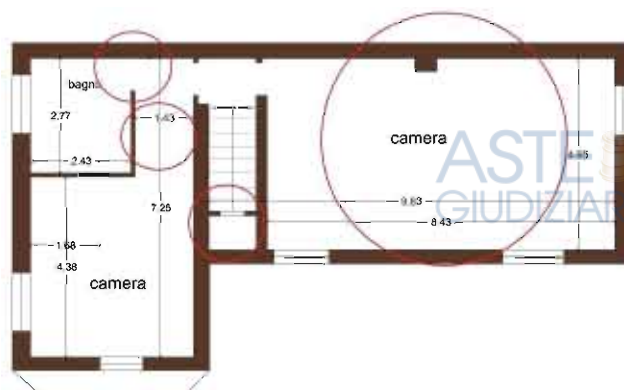
Planimetria catastale P.T.



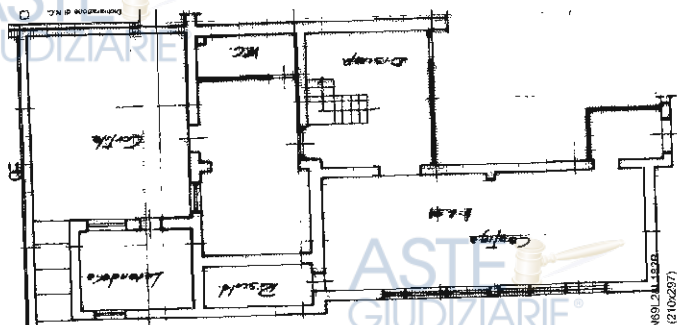
Planimetria stato dei luoghi P.T.



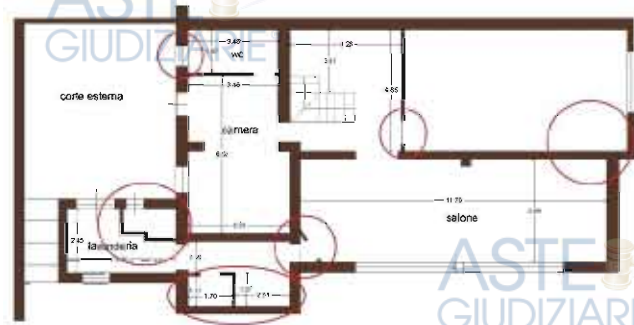
Planimetria catastale P.1.



Planimetria stato dei luoghi P.1.



Planimetria catastale piano S1



Planimetria Stato dei luoghi piano S1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	355	505		C6	2	33,00 mq	45,00 mq	9,89 €	S/1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti **non corrisponde allo stato reale dei luoghi**:

Stato attuale vs. destinazione catastale

Uso dell'immobile

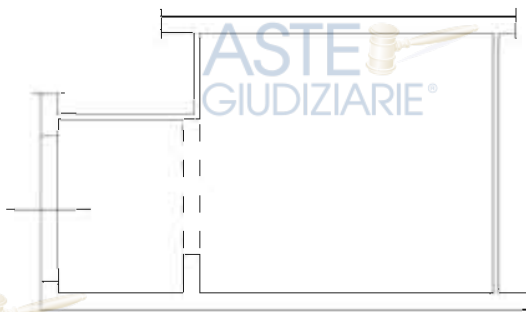
- Al posto del garage risulta un locale ad utilizzo **abitativo**, con:
 - una camera da letto;
 - un bagno cieco;
 - la porta d'ingresso originaria del garage è stata **spostata**, dal disimpegno tra le scale all'ingresso stesso del locale;
 - è stato **rimosso un tramezzo** che creava un locale di collegamento dalla cantina confinante.

Dati catastali aggiornati

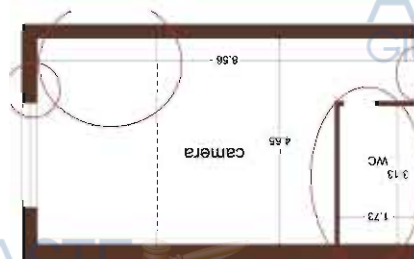
- All'acquisto, l'unità era censita come **foglio 21, particella 355, sub 4 (categoria C/6)**.
- Al momento del pignoramento, è stata aggiornata a **sub 504**, poi cambiata nuovamente in **sub 505** (pignoramento del 1° agosto 2024, trascritto il 28/10/2024).
- L'attuale censimento resta **foglio 21, particella 355, sub 505**.

Nota: questo aggiornamento catastale **non invalida l'efficacia del pignoramento**, dato che l'immobile pignorato e quello aggiornato coincidono sostanzialmente.

La planimetria catastale attuale non va aggiornata, poiché rispecchia la planimetria di progetto allegata alla domanda di sanatoria. Pertanto in questo caso va ripristinata la destinazione d'uso urbanistica originaria attraverso la rimozione delle modifiche. La sanatoria attraverso la scia art. 36 bis comporterebbe costi troppo elevati tra diritti di istruttoria, sanzioni pecuniarie e oneri relativi al carico urbanistico. La presenza di un locale garage annesso alla villa rende più appetibile l'acquisto.



Planimetria catastale Piano S1



Planimetria Stato dei Luoghi Piano S1

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Al momento dell'acquisto l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare era composto da un piano seminterrato costituito da un locale garage annesso all'abitazione distinta al catasto di Formello (RM) al foglio 21 particella 344 sub graffate foglio 21 particella 355 sub 3 e foglio 21, particella 355, sub 4; successivamente giusta denuncia di variazione n. 35512.1/2001, per diversa distribuzione degli spazi interni, registrata all'UTE il 6 settembre 2001 protocollo 818777 (la casa di abitazione, l'area pertinenziale ed il corpo accessorio erano distinti al catasto al foglio 21, particella 344-355 sub 3) mente il locale garage veniva distinto al foglio 21, particella 355, sub 4. Successivamente il SUB 4 era stato soppresso e aveva generato il SUB 504 per il cambio di destinazione d'uso da BOX auto in Ufficio (in data 26/01/2024). Attualmente il locale garage viene adibito a camera da letto ed è distinto al foglio 21, particella 355, sub 505 (ex 4, ex 504) per nuovo cambio di destinazione d'uso da ufficio a BOX AUTO (in data 08/10/2024).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Si precisa che il Bene 2 distinto al catasto fabbricati del Comune di Formello al foglio 21, particella 355 sub 3, che nella Domanda di sanatoria è annesso al Bene 1, catastalmente viene distinto al catasto fabbricati del Comune di Formello al foglio 21, particella 355 sub 505.

Inoltre nell'atto di pignoramento viene sottoposto ad esecuzione l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Formello al foglio 21, particella 355, sub 504 (ex 4 garage) a destinazione Ufficio, mentre attualmente l'immobile oggetto di pignoramento ha assunto il Sub 505 ed è a destinazione garage (non ufficio).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il Bene 1 -Villa versa in buone condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Il Bene 2 versa in buone condizioni di conservazione, ma per il cambio di destinazione effettuato sullo stesso dall'esecutato ora si richiede il ripristino dello stato dei luoghi come da Progetto allegato al Titolo autorizzativo; tutto ciò richiederà dei lavori e quindi dei costi che saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Si precisa che la villa ha un'entrata indipendente sia carrabile che pedonale con una corte a giardino ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Il Bene 2 fa parte di un villino unifamiliare con entrata indipendente e spazi ad uso esclusivo, senza condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono servitù, censo, livello o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Si precisa che sull'immobile oggetto di pignoramento non ci sono servitù, censo, livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Fondazioni: a Plinti in cemento armato

solai: in latero-cemento tipo SAP con sovrastante caldana da 4 cm in calcestruzzo

Tamponature esterne: in Blocchi di laterizio allettati con malta di calce e pozzolana

Scale esterne: in muratura rivestite in porfido

Scala interna: rivestita in legno

Intonaco: di tipo civile

Tegole: portoghesi

Infissi esterni piano terra: in legno con vetro blindato

Infissi esterni piano primo: persiane in alluminio e cancelletti in ferro
Infissi interni: in alluminio
Porte interne: in legno
Pavimenti interni: parquet laminato e gres porcellanato
Discendenti e gronde: in rame
Portico esterno: in travi di legno (castagno)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Fondazioni: a Plinti in cemento armato
solai: in latero-cemento tipo SAP con sovrastante caldana da 4 cm in calcestruzzo
Tamponature esterne: in Blocchi di laterizio allettati con malta di calce e pozzolana
Scale esterne: in muratura rivestite in porfido
Intonaco: di tipo civile
Infissi interni piano seminterrato: in legno
Infissi esterni piano seminterrato: persiane in alluminio e cancelletti in ferro
Porte interne: in legno
Pavimenti interni: gres porcellanato finto legno
Impianto termico a norma = a caloriferi
Rivestimento soffitto= in finte travi in legno
Rivestimento stipiti finestra= in mattone sabbiato
Impianto elettrico a norma
Impianto idraulico a norma
Presenza di un bagno= senza finestra con ricambio d'aria meccanico

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il BENE 1 è nel pieno possesso dell'esecutato sig. _____ e dalla sua famiglia: _____

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Il BENE 2 è nel pieno possesso dell'esecutato sig. _____ e dalla sua famiglia: _____

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/09/2001 al 15/11/2006					

Dal 15/11/2006 al
14/12/2006Dal 14/12/2006 al
01/07/2025

Notaio Dott. Riccio Francesco	27/09/2001	43520	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	28/09/2001	38468	26894
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Genchini Igor	14/11/2006	14096	5080
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dichiarazione di nullità Atti			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Roma	14/12/2006	10013	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	23/12/2006	86546	50732
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si Precisa che non risultano atti successivi al Pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2001 al 15/11/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Francesco Riccio	27/09/2001	43520	12877
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/09/2001	38468	26894
		Registrazione			
Dal 15/11/2006 al 24/09/2012		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Genghini Igor	15/11/2006	14096	5080
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 24/09/2012 al 26/01/2024		Roma 2	16/11/2006	76268	45111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rettifica di Intestazione All'Attualità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/09/2012	14688	
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si Precisa che non ci sono Atti successivi al Pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 15/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di cambiali
Iscritto a Roma il 31/05/2006
Reg. gen. 35227 - Reg. part. 9530
Quota: 100%
Importo: € 400.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 399.998,00
Data: 11/05/2006
N° repertorio: 38766
N° raccolta: 8693
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 28/09/2021
Reg. gen. 38469 - Reg. part. 8242
Quota: 100%
Importo: € 413.165,51
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 206.582,75
Data: 27/09/2001
N° repertorio: 43521

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 23/12/2006

Reg. gen. 86546 - Reg. part. 50732

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 06/06/2012

Reg. gen. 26054 - Reg. part. 18191

Quota: 100%

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/11/2012

Reg. gen. 50995 - Reg. part. 36098

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57650 - Reg. part. 42135

Quota: 100%

A favore di Prisma SPV SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di cambiali

Iscritto a Roma il 31/05/2006

Reg. gen. 35227 - Reg. part. 9530

Quota: 100%

Importo: € 400.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 399.998,00

Data: 11/05/2006

N° repertorio: 38766

N° raccolta: 8693

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 38469 - Reg. part. 8242

Quota: 100%

Importo: € 413.165,51

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.582,75

Data: 27/09/2001

N° repertorio: 43521

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 23/12/2006

Reg. gen. 86546 - Reg. part. 50732

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Domanda Giudiziale**

Trascritto a Roma il 06/06/2012

Reg. gen. 26054 - Reg. part. 18191

Quota: 100%

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA

Contro

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/11/2012

Reg. gen. 50995 - Reg. part. 36098

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57650 - Reg. part. 42135

Quota: 100%

A favore di Prisma SPV SRL

Contro

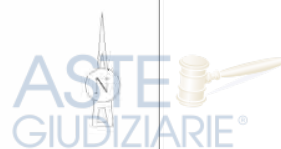
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

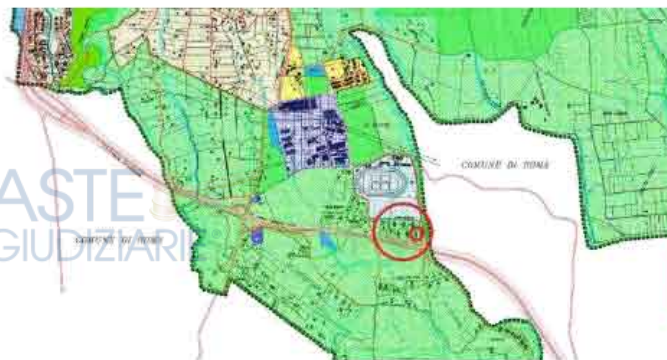
BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il Bene 1-Villa si trova in ZONA di PRG E-E1 Agricola Vincolata

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1



B1-ZONE DI COMPLETAMENTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DEL D.M. 2 APRILE 1968 N°1444
B2-ZONA DI MANCINI E BESCINA
B3-ZONA DI MONTE MADONNA
ZONE DI ESPANSIONE -C-
C1-ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE AI SENSI DEL D.M. 2 APRILE 1968 N°1444 (che non hanno la caratteristica della zona B)
C2-ZONE DI ESPANSIONE E TRASFORMAZIONE URBANISTICA
C3R-ZONE EDIFICATE DI CUI SI PROPONE IL RECUPERO AI SENSI DELLA LEGGE 47/ 85
C4R-ZONE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA AREE PARZIALMENTE EDIFICATE
C5R-ZONA DI ESPANSIONE LE RUGHE (AVENTE DESTINAZIONE "B2"-ZONA DI SECONDA ESPANSIONE CON PIANI APPROVATI NEL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERA DELLA S.R. 8008/76)
C6-ZONA DI ESPANSIONE RISERVATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO UNITARIO
ZONE DI PRODUTTIVITA' -D-
D1-PRODUTTIVITA' ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE (309.400)
ZONE AGRICOLE -E-
E1-AGRICOLA VINCOLATA
E2-AGRICOLA



PTPR LAZIO-Tavola A



Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi,Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutturali e Servizi

PTPR LAZIO-Tavola B



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co.1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004		
Beni dichiarativi	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli naturali, geologici, ville, parchi e giardini art. 8 NTA
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 8 NTA
	cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico art. 8 NTA
	ab058_001	da riferimento alla lettera dell'art. 136 co.1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo



	Tessuto urbano
	Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campiagel, ecc.)

Carta dell'Uso del Suolo (1999)

Vincolo località con valore estetico e bellezze panoramiche

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

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

Detto immobile fa parte di un'ampia lottizzazione convenzionata col Comune di Formello e costruito con Licenza Edilizia n. 19/1972.

-Successiva variante n. 19/73 del 21 febbraio del 1973

-Immobile dichiarato abitabile con provvedimento in data 15 gennaio del 1977.

-Domanda di sanatoria protocollo n. 7330 del 30 settembre 1986- Pratica n. 1434/86 Protocollo N. 10119 del 6 agosto 2001.

In data 29/10/2010 è stata inviata dal Comune di Formello un'istanza di integrazione atta al rilascio della concessione in sanatoria:

E' stato tutto prodotto tranne la richiesta di Nulla Osta per quanto concerne il Vincolo a tutela delle bellezze ambientali di cui alle leggi 1497/39 e 431/85. Pertanto è necessario produrre tali documenti al fine di regolarizzare la pratica di Condono N. 1434/86 presentata dal sig. I

-Comunicazione inizio lavori asseverata-CILA pratica 124/2017, protocollo n. 21611 del 15 dicembre del 2017: per rifacimento bagno e demolizione di un tramezzo nella zona notte al Piano Primo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Prima di tutto è necessario **regolarizzare la pratica di condono** integrando i documenti mancanti, in particolare il **Nulla Osta del vincolo paesaggistico**. Successivamente si procederà alla sanatoria delle difformità riscontrate dal CTU durante il primo sopralluogo presso il cespite pignorato (villa in Formello, via della Selvotta 8), effettuato l'11 giugno 2025.

Piano terra

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata alla domanda di sanatoria:

- L'ingresso nell'armadio a muro dalla cucina è stato spostato;
- Il bagno è stato ampliato;
- È stata aperta una nuova finestra nella cucina;
- Il locale "rimessa attrezzi" nella corte/giardino presenta difformità rispetto al progetto originario.

Piano primo

Anche qui lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria originaria.

Alcune modifiche interne sono già state regolarizzate con **CILA in sanatoria** del 15 dicembre 2017 (rimozione di tramezzi), mentre restano irregolari:

- La modifica del bagno;
- La rimozione del vano porta della cameretta;
- La variazione dell'apertura del soppalco sulla scala interna.

Piano seminterrato

Rispetto al progetto originale allegato alla domanda di sanatoria, si riscontrano le seguenti difformità:

- Ampliamento del locale caldaia nell'intercapedine, con aggiunta di un bagno;
- Suddivisione del locale lavanderia con nuovo tramezzo per creare un piccolo stanzino con uscita sul cortile;
- Modifica della porta di accesso tra cantina e lavanderia;
- Trasformazione di una cantina in sala hobby con camino (cambio di destinazione d'uso);
- Trasformazione di una seconda cantina in camera da letto con uscita sul cortile
- Rimozione del locale accessorio interno al Bene 2 (garage) per ampliare camera da letto (uso attuale);
- Apertura finestra nel WC

Bene 1

- La cantina va ripristinata secondo il progetto allegato alla domanda di sanatoria (demolizione delle modifiche effettuate).
- Va ripristinata la destinazione d'Uso delle cantine
- Il bagno aggiunto all'interno del locale caldaia va rimosso e il locale ripristinato allo stato originario.

- La modifica del locale lavanderia e l'apertura della finestra nel WC possono essere sanate tramite **SCIA in sanatoria** (art. 34 DPR 380/2001).
- Le difformità locali al piano primo ed al piano terra (non sanate con CILA nel 2017) vanno regolarizzate anch'esse con SCIA in Sanatoria.
- Anche il locale accessorio presente nel giardino del Bene 1 va sanato mediante SCIA.

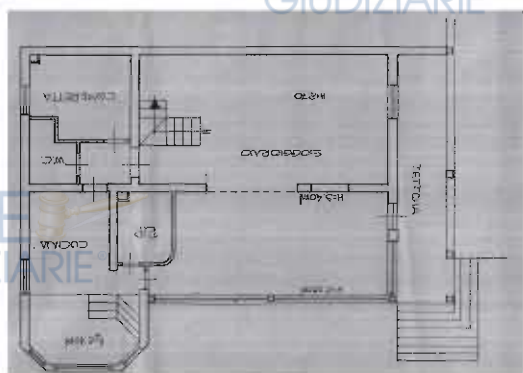
Bene 2

- Il garage deve essere riportato allo stato originale previsto dal progetto di sanatoria: demoliti il bagno interno e le modifiche, restituendo la configurazione originaria.

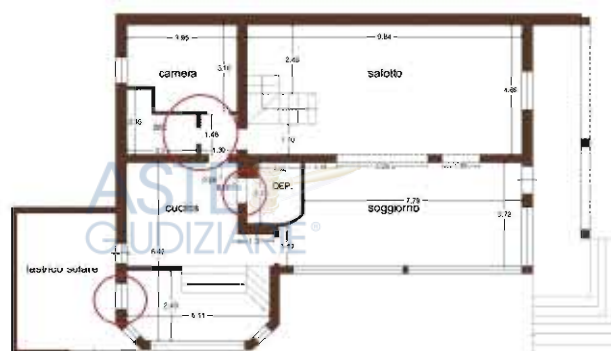
Conclusione

1. **Completare il condono integrando il Nulla Osta paesaggistico.**
2. **Ripristino del Bene 1-Piano S1 (cantina e locale caldaia) e del Bene 2 (garage) secondo i progetti originari.**
3. **Sanatoria tramite SCIA per le altre difformità residue su tutti i piani e sui locali accessori.**

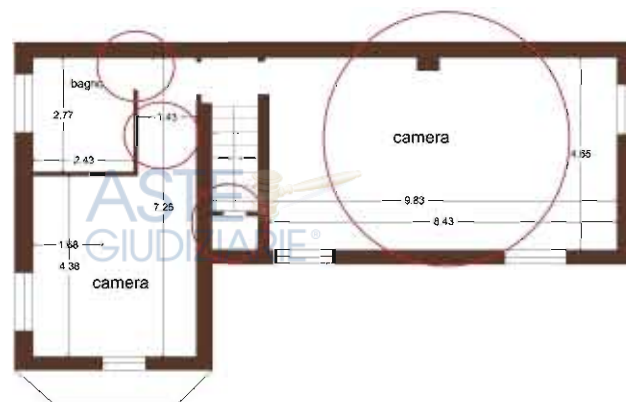
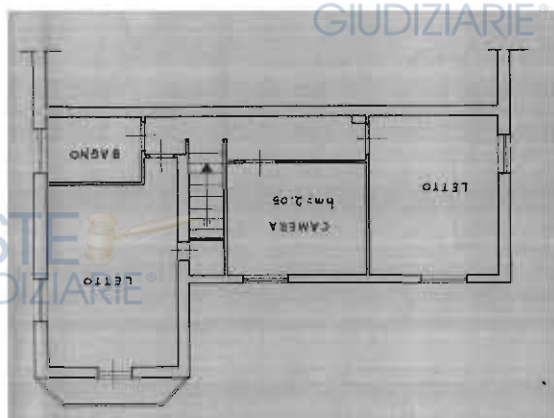
In tal modo si ottiene una regolarizzazione completa dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

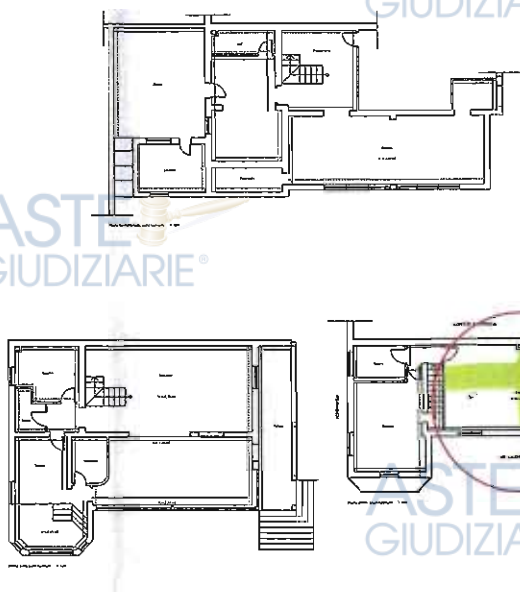


Planimetria di Progetto P.T.

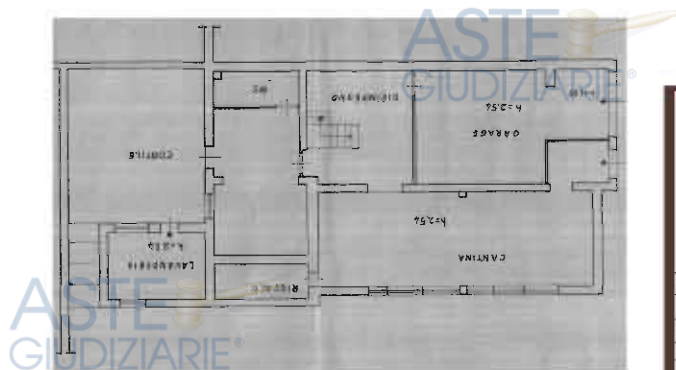


Planimetria stato dei luoghi P.T.

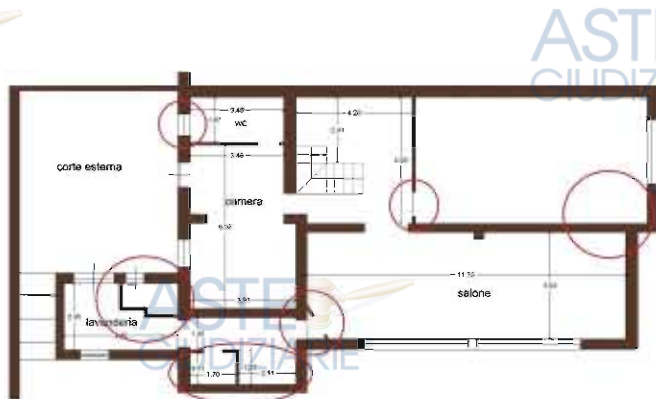




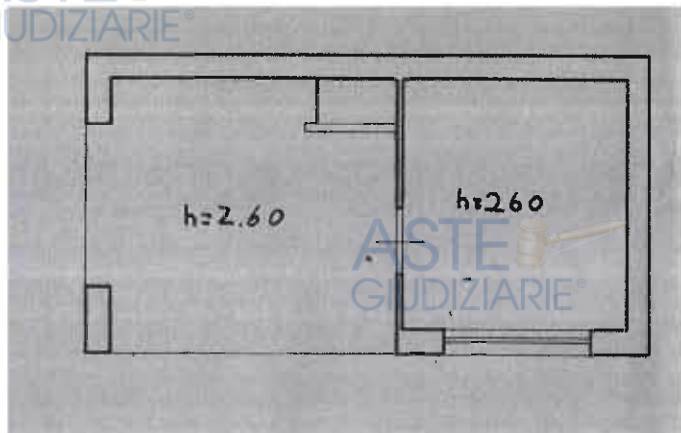
Con la Cila si regolarizzano solo i divisori interni della camera al Piano primo il resto rimane invariato.



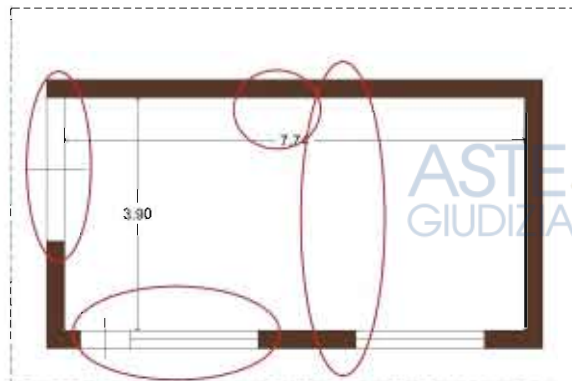
Planimetria di Progetto Piano S1



Planimetria Stato dei Luoghi Piano S1



Planimetria di progetto ricovero attrezzi



Planimetria stato dei luoghi ricovero attrezzi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

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

Domanda di sanatoria protocollo n. 7330 del 30 settembre 1986- Pratica n. 1434/86 Protocollo N. 10119 del 6 agosto 2001.

In data 29/10/2010 è stata inviata dal Comune di Formello un'istanza di integrazione atta al rilascio della concessione in sanatoria:

E' stato tutto prodotto tranne la richiesta di Nulla Osta per quanto concerne il Vincolo a tutela delle bellezze ambientali di cui alle leggi 1497/39 e 431/85. Pertanto è necessario produrre tali documenti al fine di regolarizzare la pratica di Condonò N. 1434/86 presentata dal sig. MOSERA Sergio.

-Comunicazione inizio lavori asseverata-CILA pratica 124/2017, protocollo n. 21611 del 15 dicembre del 2017: per rifacimento bagno e demolizione di un tramezzo nella zona notte al Piano Primo

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

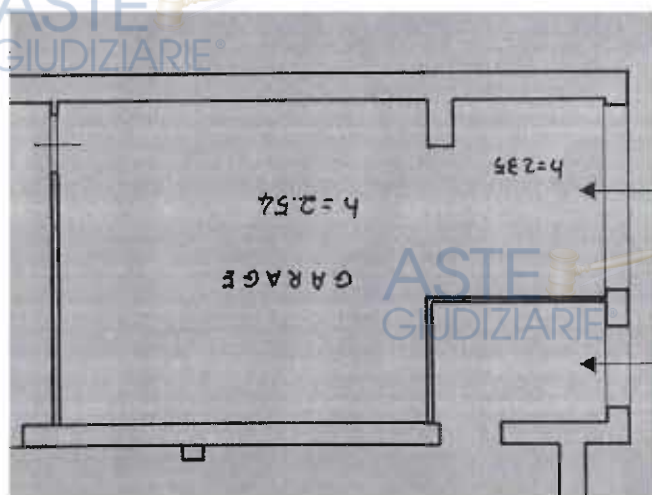
Si precisa che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla domanda di sanatoria e alla comunicazione di inizio lavori asseverata -CILA protocollo 124/2017, protocollo n. 21611 del 15 dicembre del 2017.

Prima di tutto lo stato dei luoghi accerta un cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione, con la realizzazione di bagno e camera da letto.

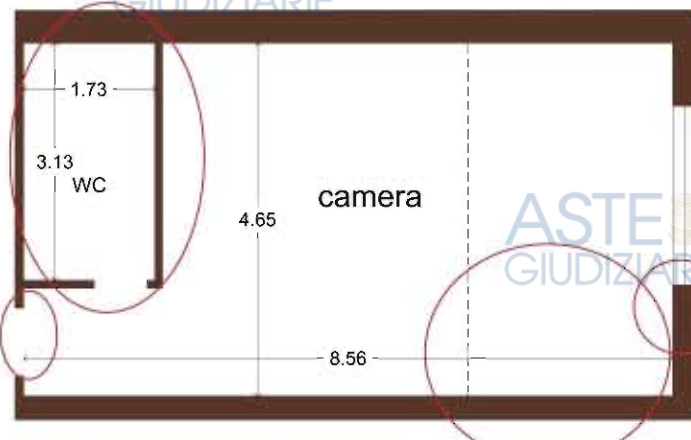
Secondo nello stato dei luoghi viene rimosso un divisorio in muratura che generava un locale con accesso dalla cantina confinante (anch'essa utilizzata come sala Hobby).

In fine deve essere ripristinata la porta d'ingresso al garage sul lato opposto a dove si trova ora, come da progetto allegato alla domanda di sanatoria.

Per sanare le suddette difformità è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto allegato alla domanda di sanatoria, che vuole il BENE 2 ad uso garage annesso alla Villa.



Planimetria di Progetto Piano S1



Planimetria stato dei luoghi Piano S1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1
Casa di Abitazione, distinta con il N. Interno 2, o con la Sigla D2 articolata su tre livelli con copertura a tetto, collegati da una scala interna: Piano seminterrato composto da: cortile scoperto, lavanderia, due WC, due camere, piccolo portico; Piano terra composto da: portico, soggiorno, ripostiglio, cucina, WC e Anti WC, cameretta. Piano primo composto da: camera, cameretta, un bagno e balcone e Annessa area di giardino sulla quale insiste un corpo accessorio adibito a ricovero attrezzi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 344, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 355, sub 3

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

Valore di stima del bene: € 389.707,35

Suburbana/CASTEL DEI CEVERI-LE DUE TORRI-LA SELVOTTA-PRATO LA CORTE

Borsino immobiliare della provincia di Roma

Comune di Formello

Categoria residenziale

valore minimo € 1.617,00, valore medio € 2.047,00; Valore massimo € 2.476,00

OMI

valore minimo € 1.750,00; valore medio € 2.175,00; valore massimo € 2.600,00

Mercato immobiliare di Formello

Valore medio € 2.033,00

$€ 2.047,00 + € 2.175,00 + € 2.033,00 = € 2.085,00$

Valore Medio Totale= € 2.085,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1

Il Bene 2 è un locale garage posto al piano seminterrato, collegato con il bene 1 attraverso una scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 505, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 49.640,90

Suburbana/CASTEL DEI CEVERI-LE DUE TORRI-LA SELVOTTA-PRATO LA CORTE

Borsino immobiliare della provincia di Roma

Comune di Formello

Categoria residenziale

quotazioni secondo semestre/2024

valore minimo € 840,00, valore medio € 1.086,00; Valore massimo € 1.333,00

OMI

valore minimo € 950,00; valore medio € 1.175,00; valore massimo € 1.400,00

€ 1.086,00 + € 1.175,00 = € 2.261,00

Valore Medio Totale= € 2.261,00:2= € 1.130,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1	186,91 mq	2.085,00 €/mq	€ 389.707,35	100,00%	€ 389.707,35
Bene N° 2 - Garage Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1	43,93 mq	1.130,00 €/mq	€ 49.640,90	100,00%	€ 49.640,90
Valore di stima:					€ 439.348,25

Valore di stima: € 439.348,25

È necessario richiedere il **nulla osta paesaggistico** al termine dell'adempimento previsto per il ritiro della concessione in sanatoria. Si precisa che l'abuso non ha comportato **alcun aumento di volume né di superficie**, ed è quindi inquadrabile tra gli interventi ammessi alla **sanatoria paesaggistica** ordinaria, secondo l'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Con l'entrata in vigore delle norme "Salva Casa" (art. 36-bis del DPR 380/2001), è possibile attivare una procedura **semplificata anche in presenza di lievi variazioni di volume o superficie**. Tuttavia, poiché nel caso in esame non sono stati rilevati incrementi volumetrici, l'unico titolo necessario è proprio il **nulla osta paesaggistico**:

Riepilogo operativo

1. Presentare istanza per il nulla osta paesaggistico, allegando la concessione in sanatoria e documentazione fotografica/planimetrica.
2. Attendere il parere della Soprintendenza (entro 90 giorni) e l'esito dell'autorità paesaggistica (entro 180 giorni).
3. Una volta rilasciato il nulla osta, procedere al ritiro formale del titolo edilizio.

In caso di silenzio-assenso, il titolo si intende comunque efficace.

Costi stimati per l'integrazione

Voce	Costo stimato
Collaudo tecnico e redazione integrazione pratica	€ 600 – € 1.200
Diritti tecnici e segreteria comunale	€ 330 (minimo accertamento conformità SCIA/CILA—DPR 380/2001)
Autorizzazione paesaggistica	€ 700 – € 2.000 per ordinaria
Eventuale parcella professionale	€ 500 – € 1.500
Totale prevedibile	€ 2.130 – € 5.030

3. Tempistiche e procedure

1. Predisporre l'integrazione della domanda di sanatoria, allegando **Nulla Osta paesaggistico**, planimetrie aggiornate e relazione tecnica.
2. Presentare istanza al SUAP/comune:
 - o **Autorizzazione paesaggistica ordinaria**: tempi circa 100 giorni.
 - o Con decorso del termine, il permesso è acquisito tramite **silenzio-assenso**.
3. Una volta ottenuto il nulla osta:
 - o La sanatoria è **efficace**, come prescritto dall'art. 167, comma 4, D.Lgs. 42/2004. **Con il Salva Casa (art. 36-bis DPR 380/2001), non è impedito il rilascio del titolo in sanatoria, perché non vi è aumento di volume o superficie**

4. Considerazioni finali

- L'abuso è **sanabile**, in quanto non ha generato volumetria aggiuntiva.
- Ritirando il procedimento paesaggistico, **la sanatoria edilizia potrà essere ritirata e resa pienamente valida**.
- I costi complessivi si attestano tra i € 2.100 e i € 5.000, includendo tutte le spese tecniche e amministrative.

Costi ripristino stato dei luoghi Piano S1:

- Demolizione tramezzi
- Ripristino tramezzi e vani porta
- Rimozione impianti
- Rimozione sanitari e rubinetterie (locale garage)

Voce	Quantità	Totale stimato
Smontaggio impianto idraulico-termico	2 corpo	€ 600,00
Smontaggio sanitari e rubinetterie	2 corpo	€ 205,00

Voce	Quantità	Totale stimato
Rimozione tramezzi	Mq	€ 220,00
Posa in opera tramezzi	Mq	€ 600,00
Rimozione termosifoni	Cad 1	€ 60,00
Intonaci interni	Mq	€ 160,00
Smontaggio porte e ripristino	Cad 1.	€ 100,00
Smaltimento e trasporto macerie (stima)	—	€ 200,00
Totale stimato		€ 2.145 circa

PRECISAZIONI:

- Si precisa che il Comune di **Formello (RM)** non ha opposto diniego alla domanda di sanatoria presentata; al contrario, in data **29 ottobre 2010**, ha richiesto **integrazione documentale** per completare l'istruttoria e procedere al rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria**.
- Se per ragioni tuttora ignote al CTU il Comune dovesse opporre diniego alla riapertura della domanda in sanatoria, resta possibile presentare una **nuova istanza entro 120 giorni dall'aggiudicazione del bene** all'asta. Ciò è previsto per gli immobili oggetto di procedura esecutiva, purché le *ragioni del credito* siano anteriori alla data della legge di condono applicabile.
- Nel caso in esame, la **ragione del credito** risale al **27 settembre 2001** (stipula mutuo), quindi **precede il 2003**, anno dell'ultimo condono edilizio. Questa circostanza permette l'accesso alla procedura di condono post-asta.

Considerazioni riassuntive

1. Il Comune ha **avviato l'istruzione** della pratica di sanatoria e ha richiesto documenti integrativi, senza alcun diniego formale.
2. Le **ragioni del credito**, antecedenti al 2003, consentono alla parte aggiudicataria di presentare una nuova domanda di sanatoria entro 120 giorni ex art. 40 co. 6 L. 47/1985 e art. 46 DPR 380/2001
3. La **Concessione in sanatoria** potrà quindi essere ottenuta, sia previo completamento dell'istanza originaria, sia mediante nuova richiesta da presentare tempestivamente dopo l'asta.

Valore finale di stima: € 439.348,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
SCIA in Sanatoria (compresi i diritti d'istruttoria)	1800,00	€
Deposito strutturale apertura porta muro portante per accesso al ripostiglio Piano terra	1.500,00	€
Ripristino stato dei luoghi piano seminterrato e garage	2.145,00	€
Richiesta autorizzazione paesaggistica ai fini della sanatoria	5.000,00	€

APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

PREZZO BASTA D'ASTA € 366.017,00

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.

Guidonia Montecelio, li 23/07/2025

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Richiesta Accesso agli Atti
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale BENE 1
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura storica catastale BENE 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria catastale BENE 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria catastale BENE 2
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 10 Altri allegati - PTPR Lazio-Tavole A-B-C
- ✓ N° 11 Altri allegati - Foto-Google Maps
- ✓ N° 12 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli
- ✓ N° 13 Altri allegati - Titoli Edilizi
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria di Rilievo BENE 1
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria di Rilievo BENE 2

- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria di Progetto BENE 1
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria di Progetto BENE 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo Fotografico BENE 1 e BENE 2
- ✓ N° 19 Altri allegati- Certificato di Residenza dell'Esecutato e Famiglia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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** - Villa ubicata a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1
Casa di Abitazione, distinta con il N. Interno 2, o con la Sigla D2 articolata su tre livelli con copertura a tetto, collegati da una scala interna: Piano seminterrato composto da: cortile scoperto, lavanderia, due WC, due camere, piccolo portico; Piano terra composto da: portico, soggiorno, ripostiglio, cucina, WC e Anti WC, cameretta. Piano primo composto da: camera, cameretta, un bagno e balcone. Annessa area di giardino sulla quale insiste un corpo accessorio adibito a ricovero attrezzi
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 344, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 355, sub 3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene 1-Villa si trova in ZONA di PRG E-E1 (verde vincolata)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1
Il Bene 2 è un locale garage posto al piano seminterrato, collegato con il bene 1 attraverso una scala interna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 505, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Bene 2-Garage in Villa si trova in ZONA di PRG E-E1 (verde vincolata)

Prezzo base d'asta: € 366.017,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 366.017,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta N. 8, scala D, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 344, Sub. 3, Categoria A7, Graffato 355, sub 3	Superficie	186,91 mq
Stato conservativo:	Il Bene 1 -Villa versa in buone condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Casa di Abitazione, distinta con il N. Interno 2, o con la Sigla D2 articolata su tre livelli con copertura a tetto, collegati da una scala interna: Piano seminterrato composto da: cortile scoperto, lavanderia, due WC, due camere, piccolo portico; Piano terra composto da: portico, soggiorno, ripostiglio, cucina, WC e Anti WC, cameretta. Piano primo composto da: camera, cameretta, un bagno e balcone Annessa area di giardino sulla quale insiste un corpo accessorio adibito a ricovero attrezzi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La villa è occupata dall'esecutato sig.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Formello (RM) - Centro residenziale "Case Bianche" Via della Selvotta n. 8, scala D, interno 2, piano S/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 355, Sub. 505, Categoria C6	Superficie	43,93 mq
Stato conservativo:	Il Bene 2 versa in buone condizioni di conservazione, ma per il cambio di destinazione effettuato sullo stesso dall'esecutato ora si richiede il ripristino dello stato dei luoghi come da Progetto allegato al Titolo autorizzativo; tutto ciò richiederà dei lavori e quindi dei costi che saranno detratti dal valore di mercato dell'immobile.		
Descrizione:	Il Bene 2 è un locale garage posto al piano seminterrato, collegato con il bene 1 attraverso una scala interna.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il BENE 2 annesso al BENE 1 è occupato dall'esecutato sig.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di cambiali

Iscritto a Roma il 31/05/2006

Reg. gen. 35227 - Reg. part. 9530

Quota: 100%

Importo: € 400.000,00

A favore di ,

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 399.998,00

Data: 11/05/2006

N° repertorio: 38766

N° raccolta: 8693

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 38469 - Reg. part. 8242

Quota: 100%

Importo: € 413.165,51

A favore di

Contro .

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.582,75

Data: 27/09/2001

N° repertorio: 43521

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/11/2012

Reg. gen. 50995 - Reg. part. 36098

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57650 - Reg. part. 42135

Quota: 100%

A favore di Prisma SPV SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FORMELLO (RM) - CENTRO RESIDENZIALE "CASE BIANCHE" VIA DELLA SELVOTTA N. 8, SCALA D, INTERNO 2, PIANO S/1

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di cambiali

Iscritto a Roma il 31/05/2006

Reg. gen. 35227 - Reg. part. 9530

Quota: 100%

Importo: € 400.000,00

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 399.998,00

Data: 11/05/2006

N° repertorio: 38766

N° raccolta: 8693

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma il 28/09/2021

Reg. gen. 38469 - Reg. part. 8242

Quota: 100%

Importo: € 413.165,51

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 206.582,75

Data: 27/09/2001

N° repertorio: 43521

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 20/11/2012

Reg. gen. 50995 - Reg. part. 36098

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 28/10/2024

Reg. gen. 57650 - Reg. part. 42135

Quota: 100%

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura