

## TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2023 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	5
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	6
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	11

<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	15
Normativa urbanistica .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	15
Regolarità edilizia .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2023 del R.G.E. ....	26
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 812.000,00</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 .....	28
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1.....	28

All'udienza del 25/03/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email [architetto.giamberduca@gmail.com](mailto:architetto.giamberduca@gmail.com), PEC [a.giamberduca@pec.archrm.it](mailto:a.giamberduca@pec.archrm.it), Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 42.08096, 12.40191)
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

L'immobile è ubicato nel Comune di Formello, in aderenza al nucleo storico, Formello è un piacevole comune nella Città Metropolitana di Roma situato a sud-ovest dei Monti Sabatini e all'interno del Parco Regionale di Veio, conta approssimativamente 13.000 abitanti, dista dalla Capitale circa km. 30 ed è raggiungibile in auto percorrendo la strada statale SS2 Cassia bis con tempi di percorrenza di circa 40 minuti, oppure con i mezzi pubblici con tempi più lunghi di solito superiori a 1 ora e mezza.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica si trovano in un edificio di costruzione remota, non si tratta comunque di un edificio interessato da eventuali vincoli diretti della Soprintendenza per i Beni Culturali, ed è ubicato in Via Nazario Sauro ai numeri civici 42/a,b,c,d.

Si tratta di un palazzetto d'epoca composto da 3 piani di cui uno seminterrato (altro sub.), attualmente l'edificio è utilizzato per uso "affittacamere - bed end breakfast", al piano terra troviamo una corte esterna formata da due aree a quota differente, di pertinenza ai due subalterni, nella parte a quota superiore (sub.503) si accede da un cancello carrabile su Via Nazario Sauro n.42/B e nell'altra parte inferiore (sub.502) da un cancello (civ.42/A) prospiciente una piccola stradina parallela a Via Nazario Sauro, qui la parte maggiore del cortile è adibita a giardino ma attualmente non è curato ed è invaso da erbe e piante infestanti.

L'edificio complessivamente si sviluppa su 2 livelli fuori terra oltre il terrazzo di copertura (2°p) denominato sub.503, ed uno seminterrato altra u.i. denominata sub.502.

Il piano terra (rialzato), il piano primo e il relativo terrazzo di copertura catastalmente risultano impropriamente in categoria D/2 (alberghi e pensioni), visto che in realtà i due piani sono a destinazione residenziale e sono composti da diversi ambienti, da camere da letto con bagno incluso, e sono adibiti attualmente ad attività ricettiva (affittacamere - bed and breakfast), inoltre a copertura dei piani troviamo il terrazzo "lastrico solare" anch'esso adibito per attività ricettiva e somministrazione alimenti, con wc, cucina e un'ampia veranda coperta (il tutto abusivo).

I due piani internamente risultano ben rifiniti e mantenuti, tranne un'area del piano primo che deve essere ristrutturata, l'edificio per come già detto è utilizzato per uso "bed and breakfast".

Il piano seminterrato altra u.i (bene2) che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo.

L'unità immobiliare sub.503 è così composta:

- piano terra (rialzato) composto da: ingresso-vano scala da Via Nazario Sauro al n. 42/c, saletta di ingresso con portone dalla corte con entrata da cancello al n. 42/b, corridoio, saletta adibita ad accettazione, salone, soggiorno, bagno, 2 stanze da letto con bagno in camera, due balconi e un terrazzo (di cui una parte ampliata senza permessi), inoltre c'è un'area non utilizzata a causa dei lavori in sospeso da completare formata da disimpegno, cucina, stanza da letto e bagno (per un totale di mq.208,13 utili - mq.261,60 commerciali).

- piano primo formato da:

3 disimpegni, sala, 7 stanze da letto con bagno in camera, ripostiglio e due balconi,(per un totale di mq.221,21 utili - mq.286,00 commerciali).

- piano secondo lastrico solare della superficie totale di mq. 240,00, sono presenti manufatti abusivi da rimuovere.

I piani sono collegati tutti con un ascensore collocato nel patio interno l'edificio di cui non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Per la descrizione generale si richiama quanto relazionato per il bene n.1.

La porzione di fabbricato al piano seminterrato fa parte integrante di tutto l'edificio in funzione del condono edilizio presentato nel 1986 ancora da definire.

Per cui anche se al catasto risulta un immobile commerciale C1, nella realtà non è possibile tenerne conto, inoltre l'immobile è in corso di ristrutturazione con due locali principali allo stato totalmente grezzo.

L'accesso dall'esterno da un cancello (civ.42/A) immette nella corte di pertinenza e giardino attualmente non curato, invaso da erbe e piante infestanti.

Il piano seminterrato quindi che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo.

Il piano seminterrato è composto da:

Sala (termica), disimpegno, deposito attrezzi, zona lo locali da definire in corso di ristrutturazione, altra sala, due locali allo stato grezzo da ristrutturare, portico e giardino/corte di pertinenza, inoltre c'è un patio in cui è stato realizzato un ampliamento abusivo con relativa terrazza di copertura al piano superiore di mq.29,00, dal patio parte un ascensore con la presenza ai 2 lati di due localini, la parte restante del patio è stata coperta con materiale trasparente, il tutto senza permessi e autorizzazioni.

Il piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq. 136,83 escluso patio, per una superficie commerciale di mq. 179,00.

Come detto i piani sono tutti collegati con un ascensore collocato nel patio interno dal seminterrato per il quale non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

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

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

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

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**CONFINI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Il fabbricato confina con Via Nazario Sauro, particella 409, distacco particelle 72, 73, salvo altri.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

L'immobile confina con terrapieno Via Nazario Sauro, particella 409, particelle 72, 73, 819, salvo altri.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	208,13 mq	261,60 mq	1	261,60 mq	3,75 m	terra rialzato
Balcone scoperto	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	terra rialzato
Balcone scoperto	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	terra rialzato
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	terra rialzato
Abitazione	221,21 mq	286,00 mq	1	286,00 mq	3,75 m	primo
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	5,30 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	primo
Terrazzo lastrico solare	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	0,00 m	secondo
Terrazzo lastrico solare	215,00 mq	215,00 mq	0,10	21,50 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				586,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				586,39 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Magazzino	38,71 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	3,00 m	seminterrato
Locali in ristrutturazione	102,46 mq	136,00 mq	1	136,00 mq	3,00 m	seminterrato
portico	18,00 mq	18,00 mq	0,30	5,40 mq	3,00 m	seminterrato
patio da ripristinare	45,00 mq	45,00 mq	0,1	4,50 mq	0,00 m	seminterrato
Giardino	25,00 mq	25,00 mq	,1	2,50 mq	0,00 m	
Giardino	525,00 mq	525,00 mq	0,02	10,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>201,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 20 vani Piano T-1
Dal 19/12/1986 al 25/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 20 vani Rendita € 2.478,99
Dal 25/03/2019 al 31/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 503 Categoria D2 Rendita € 15.228,20 Piano T,1,2

La società titolare catastale coincide con la proprietà reale.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/12/1971 al 19/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 2 Categoria A2

		Cl.1, Cons. 20 vani
Dal 19/12/1986 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 3 Categoria A2, Cons. 20 vani
Dal 03/07/2006 al 25/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 3 Categoria A2, Cons. 20 vani
Dal 25/03/2019 al 25/03/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 502 Categoria C1 Cl.3, Cons. 216 Superficie catastale 216 mq Rendita € 1.405,59 Piano S1
Dal 25/03/2020 al 31/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 71, Sub. 502 Categoria C1 Cl.5, Cons. 236 Superficie catastale 236 mq Rendita € 2.072,03 Piano S1

L'intestazione catastale coincide con la proprietà.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	71	503		D2				15228,2 €	T,1,2	

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale coincide quasi del tutto con lo stato di fatto dell'immobile, tranne per una piccola differenza rilevata nella stanza n.5 per il tramezzo tra il ripostiglio e il bagno, ed inoltre al piano 2° terrazzo lo stato di fatto è diverso poichè esiste una veranda coperta e la cucina con bagno non regolari urbanisticamente. Pertanto la planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	71	502		C1	5	236	404 mq	2072,03 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Esaminati gli atti ed effettuate le ricerche del caso non sono stati individuati vincoli di natura pattizia per gli immobili oggetto della presente perizia.

#### STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

L'immobile si presenta in buono stato, ben mantenuto e con rifiniture curate.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate in cotto/gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in buone condizioni, i soffitti con struttura in legno a vista ben rifiniti.

Nel primo piano c'è da segnalare alcune lievi infiltrazioni in atto dal terrazzo sovrastante che viste le condizioni superiori in cui si trova necessita di un intervento da programmare quanto prima per il ripristino del terrazzo onde evitare danni al piano sottostante con i solai e travi in legno.

Nel terrazzo di copertura al piano secondo si trova una struttura coperta a veranda utilizzata per sala somministrazione, adiacente c'è una cucina e un bagno il tutto non regolare urbanisticamente, tali manufatti non sono presenti nel condono edilizio presentato nel 1986, per cui dovrà essere ripristinato dei luoghi in funzione del condono edilizio presentato.

Inoltre e' presente un ascensore del tipo esterno panoramico, collocato in aderenza al fabbricato all'interno del patio, per collegare tutti i piani fino al seminterrato, durante il sopralluogo è stato riferito che l'ascensore non è funzionante, infine per tale impianto di sollevamento non sono state rinvenute e prodotte le dovute autorizzazioni.

Al piano terra un'area di mq. 61 lordi composta da cucina, bagno disimpegno e stanza da letto è risultata non utilizzata poichè da ristrutturare.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Il piano seminterrato che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo.

L'immobile che è parte integrante del fabbricato e quindi del bene n.1, risulta in fase di ristrutturazione, in particolare i due locali maggiori sono allo stato grezzo.

Nel patio si rileva la presenza dell'ascensore non regolare e da rimuovere, il patio è stato coperto in parte dal terrazzo al piano superiore (mq.29) e sottostante è stato realizzato quindi un volume abusivo con ambienti in fase di completamento.

Nel pergolato esterno si rileva la presenza di vetrate che dovranno essere rimosse poichè si viene a determinare un volume abusivo.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Esaminati gli atti non sono stati individuati formalmente gravami di servitù, censo, livello o uso civico sulla proprietà oggetto della presente perizia.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Si tratta di un edificio costruito presumibilmente nei primi dell'ottocento o anche prima, la struttura è in muratura portante, i solai sono realizzati in legno con travi principali e secondari di castagno quasi tutti a vista. I prospetti esterni sono intonacati e pitturati le cui condizioni si presentano nello standard con cornici alle finestre e modanature orizzontali sempre di intonaco, non si riscontra nulla di particolare in funzione del tempo dell'edificio.

Le persiane sono in legno, come pure gli infissi sempre in legno di discreta qualità con vetrocamera.

Le pareti degli ambienti ai piani sono rifiniti con intonaco pitturato, alcune parti delle murature sono lasciate a

vista con il trattamento della muratura grezza, le pavimentazioni in parte realizzate in cotto e in gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni sono in ceramica di buona qualità.  
Al piano terra un'area di mq. 61 lordi composta da cucina, bagno disimpegno e stanza da letto è risultata non utilizzata poichè da ristrutturare.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Per le caratteristiche generali del fabbricato si richiama quanto relazionato per il bene n. 1.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

L'immobile è a disposizione dalla società proprietaria e da chi per essa, come riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario.

Il piano seminterrato attualmente non è utilizzato in quanto sono in corso i lavori di ristrutturazione sospesi da tempo.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Società debitrice

Presso il compendio pignorato la società esecutata svolge attività ricettiva alberghiera.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/07/1989 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Notaio Assunta De	27/07/1989	35468	4846

		Angelis			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	29/07/1989	29289	20353
		Registrazione			
Dal 03/07/2006	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Ferrara	03/07/2006	323751	4582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	18/07/2006	48380	28723
		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.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1989 al 03/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Assunta De Angelis	27/07/1989	35468	4846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	29/07/1989	29289	20353

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Ferrara	03/07/2006	32375	4582
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari ROMA 2	18/07/2006	48380	28723
		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.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 17/11/2023  
Reg. gen. 62990 - Reg. part. 44998  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 17/11/2023  
Reg. gen. 62990 - Reg. part. 44998  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Il fabbricato ricade in zona omogenea "B", sottozona B1 ad edificazione diretta, come stabilito dalla variante di P.R.G. approvata con delibera regionale n. 56 del 24/1/2006.

Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona sistema del paesaggio insediativo "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici";

ricade nella fascia dei "vincoli ricognitivi di piano" (Tav. B) di rispetto per l'individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04, vincoli ricognitivi di piano regolati dall'art.43.

inoltre l'immobile è interessato dal vincolo "linee archeo tipizzate" (Tav. B), individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04, regolati dall'art.45.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Vale quanto relazionato in riferimento al bene n. 1.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato costruito presumibilmente nel diciannovesimo secolo o anche prima, l'accatastamento dell'immobile è stato effettuato in data 29 dicembre 1939.

In catasto risultano le prime planimetrie catastali anche se aggiornate successivamente che fanno riferimento

all'accatastamento originario suddetto.

Il fabbricato nella sua interezza risulta accatastato nella categoria "A/2" civile abitazione, al piano terra che corrisponde al piano catastale attuale S1 sono ubicati i locali accessori all'appartamento e un garage.

Pertanto per quando riguarda la regolarità urbanistica si deve fare riferimento a tali planimetrie che graficizzano lo stato di fatto dell'intero edificio.

Tali planimetrie relative agli ex sub. 2 e 3 originari sono di riferimento per la legittimità urbanistica facendo riferimento allo stato di fatto nell'anno 1972, per come risulta dalla domanda di condono edilizio presentata in data 28/03/1986 prot.2387 (condono n.448/86) dal proprietario di allora Bajardo Mario, condono edilizio giacente in Comune tutt'ora da completare.

A seguito dell'iter burocratico inerente la pratica di condono edilizio n.448/86, il Comune di Formello richiedeva a

- in data 23/3/1988 prot.2387, integrazione della documentazione relativa al condono edilizio;  
- in data 19/7/1993 prot.6285, integrazione della documentazione e specificatamente, elaborato grafico in 3 copie, Perizia giurata consistenza opere abusive, scheda calcolo superfici e C.M.E., certificato idoneità statica, dichiarazione atto notorietà inizio e fine lavori; titolo di proprietà, versamento rimborso spese di lire 300.000. Poichè nulla risulta depositato dal il Comune di Formello in data 19/12/2007 prot.20351, richiedeva alla società la stessa documentazione richiesta con la comunicazione del 19/7/1993, con in più la dichiarazione sostitutiva per i carichi pendenti ai sensi della L.4/1/1968.

In data 3/10/2008 per il tramite di un professionista incaricato, la Società depositava tutta la documentazione richiesta in data 19/12/2007.

In data 24/10/2008 il Comune di Formello comunicava a (non più proprietario dal 1989) la determinazione definitiva dell'oblazione per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria pari ad €. 18.099,49:

In data 30/04/2009 il Comune di Formello comunicava alla Società l'accoglienza della domanda di sanatoria con la determinazione definitiva della somma dovuta a titolo di oblazione e contributo di costruzione per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria pari ad €. 18.099,49 + 5.748,75 + 1.000,00 + 150,00 per un totale di €. 24.998,24.

In data 6/2/2009 prot.2056 il Comune di Formello comunicava la non corrispondenza nei grafici presentati relativi alla "grotta".

In data 2/3/2009 prot.3487 la società trasmetteva l'elaborato grafico ad integrazione dei precedenti presentati con lo stralcio della grotta dal condono edilizio.

In data 7/8/2013 prot.10832, il Comune di Formello invitava la società a produrre la seguente documentazione:

- ricevute di pagamento di tutti gli importi dovuti;
- Certificato idoneità statica redatto in conformità al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici;
- Nulla Osta da parte degli enti preposti per quanto concerne il vincolo a tutela delle bellezze naturali di cui alle Leggi 1497/39 e 431/85.

La domanda di condono edilizio quindi deve essere integrata con quanto richiesto nell'ultima comunicazione del Comune di Formello nel 2013.

Si precisa che la domanda di sanatoria n.0563519204/1 è in riferimento ad "OPERE AD USO RESIDENZIALE" categoria catastale A/2, ed è relativa a 3 piani fuori terra ed a uno entro terra, per 1 abitazione.

La domanda di sanatoria n.0563519204/2 fa riferimento a "OPERE AD USO RESIDENZIALE" per una u.i. non accatastata per uso box auto (mq.22,13), che è una parte del piano S1.

Nel condono edilizio quindi non possono rientrare tutte le opere in più esistenti realizzate in difformità e in ampliamento, a quanto riportato nell'elaborato grafico del 2/3/2009 che si allega alla presente relazione. Possono rientrare nella sanatoria da definire soltanto le variazioni interne da valutare con l'Ufficio Tecnico Comunale in fase di completamento documentale.

Per quanto riguarda l'ampliamento del terrazzo nel patio al piano terra con il relativo volume realizzato al piano sottostante, il sottoscritto valuterà un costo per il ripristino dello stato dei luoghi. Lo stesso vale per l'ascensore esistente che dovrà essere rimosso essendo privo di tutte le autorizzazioni necessarie, ecc.

Dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi nel terrazzo al secondo piano con la rimozione della tettoia con

veranda di mq.64 (costo €.17.000), la tettoia di mq.12 (costo €.2.000), gli ampliamenti abusivi in muratura di mq.4,20+18,20=22,40 x 3,35h per un volume di circa mc.75,00 (costo €.25.000), per un totale di €.44.000, i costi sono stimati a forfait valutando le attività da compiere, completi di opere accessorie, smaltimento dei materiali e sicurezza.

Rimozione completa ascensore con ripristino e rifinitura delle murature tagliate si valuta un costo a forfait di €.37.000 completo di opere accessorie e sicurezza.

Ripristino del patio con demolizione del terrazzo ampliato abusivamente e di quanto realizzato nel piano sottostante, di mq.29x4,15h per un totale di mc.120, completo di opere accessorie e smaltimento materiali si valuta un costo di €.39.000.

Rimozione copertura centrale patio (costo €.3.000).

Ripristino del terrazzo di copertura a seguito della rimozione delle opere abusive e in funzione dello stato precario in cui lo stesso, rifacimento del manto impermeabilizzante, della pavimentazione previo smaltimento dell'esistente si valuta un costo completo di 160 €/mq 265x170 = €.42.000.

Rimozione e smaltimento vetrate pergolato poichè costituisce un volume non autorizzato, il costo forfettario è di €.6.000.

Oltre ai costi per il ripristino dei luoghi si devono valutare i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile con il completamento del condono edilizio.

Gli oneri richiesti dal Comune di Formello nel 2013 sono pari ad €. 25.000,00 attualizzati con calcolo degli interessi legali e rivalutazione pari ad €. 33.000,00.

Inoltre devono essere considerati i costi tecnici professionali per il completamento della pratica di sanatoria per la redazione della documentazione mancante, del certificato di idoneità statica redatto in conformità al Regolamento Regionale del Lazio n.26 del 26/10/2020 art.17, del Nulla Osta per i vincoli di cui al D.Lgs 42/04 e al DPR N.31/2017. Oltre all'aggiornamento catastale con i relativi oneri.

Per le operazioni tecniche sopra elencate si indica un costo valutato per la somma di €. 18.000,00.

#### **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.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Vale quanto relazionato in riferimento al bene n. 1.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Vale quanto relazionato in riferimento al bene n. 1.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Per poter individuare con i migliori risultati il valore di un immobile, il metodo estimativo più comunemente usato consiste nell'eseguire la stima sintetica-comparativa, in alcuni casi potrebbe essere utile eseguire una stima analitica per capitalizzazione dei redditi con la successiva media dei due risultati determinati, ma vista la procedura standardizzata quest'ultimo procedimento non verrà tenuto in considerazione, per cui si effettuerà la stima con il solo metodo sintetico comparativo.

Il valore commerciale di un immobile si determina quindi tenendo conto di una serie di variabili: ubicazione, caratteristiche urbane, facilità dei collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comodità, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati di superficie ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

#### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo passo consiste nel determinare il valore di riferimento utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per

funzione, per dotazione di pertinenze, per la qualità dell'immobile o altri parametri che possono variare in funzione della tipologia del bene da stimare.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi del mercato immobiliare per valutare le quotazioni rilevabili, attraverso indagini effettuate per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state ricavate le quotazioni medie del Borsino Immobiliare, di altre società immobiliari, si è tenuto conto dei valori riferiti alle quotazioni rilevate dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio della provincia di Roma.

In particolare sono state effettuate dirette ricerche di mercato relative alla zona di riferimento ubicata nel territorio del Comune di Formello, in zona centrale.

Per quanto riguarda la vendita dei due beni è stato ritenuto indispensabile ai fini della vendita accorpate le due unità immobiliari in un unico lotto, in funzione di quanto relazionato.

In riferimento a quanto già relazionato l'immobile non può essere stimato in funzione dell'attività in esso gestita poichè nella sostanza si tratta di un edificio a destinazione residenziale e tale rimarrà fino al conseguimento della concessione edilizia in sanatoria. Il piano seminterrato costituisce in pratica dei locali accessori ai piani superiori.

L'immobile si trova in zona centrale del Comune di Formello, per cui nella zona presenti tutti i servizi essenziali ed è ben servita dai servizi commerciali in genere, il fabbricato è adibito per servizio di affitta camere - bed and breakfast, ma nella stima non si terrà conto di questo aspetto poiché l'immobile risulta per uso di civile abitazione.

In relazione al contesto insediativo sono stati indagati i vari riferimenti utili e quelli sfavorevoli per determinare il più probabile valore di mercato nel periodo di stima all'attualità.

Dal rilevamento dei dati, considerando i beni immobili nel suo insieme, le caratteristiche, la posizione urbana, la panoramicità, l'esposizione, la tipologia, lo stato conservativo, ecc., il fabbricato oggetto di stima nel contesto del mercato immobiliare si colloca in una buona qualità di categoria, per cui nella fascia media alta in riferimento alle quotazioni di mercato.

In funzione delle caratteristiche, della superficie, della zona urbana, del tipo di immobile e delle condizioni di conservazione per sintesi possiamo indicare una quotazione di mercato che oscilla da un valore medio di €. 1.540,00 ad un massimo di €.1.980,00 circa al metro quadrato, per cui si assume come valore di riferimento la media dei 2 valori  $(€.1540+1980)/2 = €.3520/2 = €. 1.760,00$

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Si individuano 3 coefficienti principali: di panoramicità e luminosità, di vetustà, di conservazione e manutenzione. I coefficienti determinati in base alle usuali tabelle di estimo, vanno moltiplicati per il valore di riferimento individuato, il risultato ottenuto sarà congruo allo stato effettivo dell'immobile.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva mq. 586.39

valore di riferimento determinato €. 1.760,00 al mq.

coefficiente di vetustà  $C1=1,00$  (buono stato)

coefficiente di panoramicità/luminosità  $C2=0,95$

coefficiente di conservazione/manutenzione  $C4= 1,00$  (buono stato)

si ottiene il coefficiente da applicare  $(1,00 \times 0,95 \times 1,00) = 0,95$

valore di riferimento al mq. aggiornato €.  $1.760,00 \times 0,95 = €. 1.672,00$

Valore determinato: mq.  $586.39 \times 1.672,00 €/mq. = €. 980.444,08$

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per il ripristino dello stato dei luoghi elencati a pag. 16/17 e ai costi tecnici per il completamento della pratica di condono edilizio, variazioni catastali, oneri comunali e catastali stimati in €. 18.000,00 oltre la somma per l'oblazione aggiornata di €. 33.000,00.

Di seguito si indicano i costi valutati in modo forfettario delle attività da compiere, complete di opere

accessorie, smaltimento dei materiali e oneri della sicurezza per il ripristino dello stato dei luoghi con la rimozione di tutte le opere non sanabili:

ripristino terrazzo 2° piano con rimozione veranda costo €.17.000, tettoia costo €.2.000, demolizione degli ampliamenti abusivi in muratura costo €.25.000, per un totale di €. 44.000,00;

ripristino manto e pavimentazione del terrazzo di copertura a seguito della rimozione delle opere abusive costo completo di €.42.000.

Rimozione completa ascensore con ripristino e rifinitura delle murature tagliate €.37.000 completo di opere accessorie e sicurezza.

Ripristino del patio con demolizione del terrazzo e volume abusivamente realizzato si valuta un costo di €.39.000.

Rimozione copertura centrale patio valutazione costo €.3.000.

Rimozione e smaltimento vetrate pergolato per €.6.000.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2  
L'immobile è ubicato nel Comune di Formello, in aderenza al nucleo storico, Formello è un piacevole comune nella Città Metropolitana di Roma situato a sud-ovest dei Monti Sabatini e all'interno del Parco Regionale di Veio, conta approssimativamente 13.000 abitanti, dista dalla Capitale circa km. 30 ed è raggiungibile in auto percorrendo la strada statale SS2 Cassia bis con tempi di percorrenza di circa 40 minuti, oppure con i mezzi pubblici con tempi più lunghi di solito superiori a 1 ora e mezza. Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica si trovano in un edificio di costruzione remota, non si tratta comunque di un edificio interessato da eventuali vincoli diretti della Soprintendenza per i Beni Culturali, ed è ubicato in Via Nazario Sauro ai numeri civici 42/a,b,c,d. Si tratta di un palazzetto d'epoca composto da 3 piani di cui uno seminterrato (altro sub.), attualmente l'edificio è utilizzato per uso "affittacamere - bed end breakfast", al piano terra troviamo una corte esterna formata da due aree a quota differente, di pertinenza ai due subalterni, nella parte a quota superiore (sub.503) si accede da un cancello carrabile su Via Nazario Sauro n.42/B e nell'altra parte inferiore (sub.502) da un cancello (civ.42/A) prospiciente una piccola stradina parallela a Via Nazario Sauro, qui la parte maggiore del cortile è adibita a giardino ma attualmente non è curato ed è invaso da erbe e piante infestanti. L'edificio complessivamente si sviluppa su 2 livelli fuori terra oltre il terrazzo di copertura (2°p) denominato sub.503, ed uno seminterrato altra u.i. denominata sub.502. Il piano terra (rialzato), il piano primo e il relativo terrazzo di copertura catastalmente risultano impropriamente in categoria D/2 (alberghi e pensioni), visto che in realtà i due piani sono a destinazione residenziale e sono composti da diversi ambienti, da camere da letto con bagno incluso, e sono adibiti attualmente ad attività ricettiva (affittacamere - bed and breakfast), inoltre a copertura dei piani troviamo il terrazzo "lastrico solare" anch'esso adibito per attività ricettiva e somministrazione alimenti, con wc, cucina e un'ampia veranda coperta (il tutto abusivo). I due piani internamente risultano ben rifiniti e mantenuti, tranne un'area del piano primo che deve essere ristrutturata, l'edificio per come già detto è utilizzato per uso "bed and breakfast". Il piano seminterrato altra u.i. (bene2) che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. L'unità immobiliare sub.503 è così composta: - piano terra (rialzato) composto da: ingresso-vano scala da Via Nazario Sauro al n. 42/c, saletta di ingresso con portone dalla corte con entrata da cancello al n. 42/b, corridoio, saletta adibita ad accettazione, salone, soggiorno, bagno, 2 stanze da letto con bagno in camera, due balconi e un terrazzo (di cui una parte ampliata senza permessi), inoltre c'è un'area non utilizzata a causa dei lavori

in sospeso da completare formata da disimpegno, cucina, stanza da letto e bagno (per un totale di mq.208,13 utili - mq.261,60 commerciali). - piano primo formato da: 3 disimpegni, sala, 7 stanze da letto con bagno in camera, ripostiglio e due balconi,(per un totale di mq.221,21 utili - mq.286,00 commerciali). - piano secondo lastrico solare della superficie totale di mq. 240,00, sono presenti manufatti abusivi da rimuovere. I piani sono collegati tutti con un ascensore collocato nel patio interno l'edificio di cui non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 503, Categoria D2

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

Valore di stima del bene: € 980.444,08

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1  
Per la descrizione generale si richiama quanto relazionato per il bene n.1. La porzione di fabbricato al piano seminterrato fa parte integrante di tutto l'edificio in funzione del condono edilizio presentato nel 1986 ancora da definire. Per cui anche se al catasto risulta un immobile commerciale C1, nella realtà non è possibile tenerne conto, inoltre l'immobile è in corso di ristrutturazione con due locali principali allo stato totalmente grezzo. L'accesso dall'esterno da un cancello (civ.42/A) immette nella corte di pertinenza e giardino attualmente non curato, invaso da erbe e piante infestanti. Il piano seminterrato quindi che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. Il piano seminterrato è composto da: Sala (termica), disimpegno, deposito attrezzi, zona lo locali da definire in corso di ristrutturazione, altra sala, due locali allo stato grezzo da ristrutturare, portico e giadino/corte di pertinenza, inoltre c'è un patio in cui è stato realizzato un ampliamento abusivo con relativa terrazza di copertura al piano superiore di mq.29,00, dal patio parte un ascensore con la presenza ai 2 lati di due localini, la parte restante del patio è stata coperta con materiale trasparente, il tutto senza permessi e autorizzazioni. Il piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq. 136,83 escluso patio, per una superficie commerciale di mq. 179,00. Come detto i piani sono tutti collegati con un ascensore collocato nel patio interno dal seminterrato per il quale non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 502, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 168.788,40

Per la stima si applica il valore determinato per il bene n. 1 ridotto del 50% per tenere conto sia delle caratteristiche del bene che non può essere considerato con la destinazione catastale C/1, visto che nella realtà si tratta nella sostanza di magazzini e locali di servizio ed inoltre si devono tenere in considerazione le condizioni in cui il locale si trova nello stato di fatto, ossia una parte consistente allo stato grezzo e un'altra parte in fase di ristrutturazione. Per cui per la stima si applica il valore determinato di € 1672,00/2 = 836,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2	586,39 mq	1.672,00 €/mq	€ 980.444,08	100,00%	€ 980.444,08
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A -	201,90 mq	836,00 €/mq	€ 168.788,40	100,00%	€ 168.788,40

42B, piano S1					
Valore di stima:					€ 1.149.232,48

Valore di stima: € 1.149.232,48

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino stato dei luoghi terrazzo 2° piano	44000,00	€
Ripristino manto e pavimentazione terrazzo a seguito demolizioni opere abusive	42000,00	€
Rimozione completa ascensore e ripristino murature e vani porta	37000,00	€
Ripristino del patio con demolizione terrazzo e relativo volume abusivo	39000,00	€
Rimozione e smaltimento copertura trasparente centro patio	3000,00	€
Rimozione e smaltimento vetrate pergolato	6000,00	€
Oblazione ed oneri per completamento condono edilizio e ritiro conc.ed.in sanatoria	33000,00	€
Costi tecnici e spese per attività completamento condono edilizio e var.catastali	18000,00	€
Arrotondamento	309,23	€

**Valore finale di stima: € 812.000,00**

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.

Tivoli, li 27/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giamberduca Agostino

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto - All.001-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002-RilievoCTU-ElabGrafici-CalcoloSup

- ✓ Visure e schede catastali - All.003-Vis.StoricaFg11-Part71-Sub503
- ✓ Visure e schede catastali - All.004-Vis.StoricaFg11-Part71-Sub502
- ✓ Planimetrie catastali - All.005 -Plan.CatastaleFg11-Part71-Sub503
- ✓ Planimetrie catastali - All.006 -Plan.CatastaleFg11-Part71-Sub502
- ✓ Planimetrie catastali - All.007 -Plan.CatastaleStorica
- ✓ Altri allegati - All.008-IspezioneIpotecariaCTU
- ✓ Atto di provenienza - All.009-Atto-Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.010-DocUrbanisticaCondomoEdilizio

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2  
L'immobile è ubicato nel Comune di Formello, in aderenza al nucleo storico, Formello è un piacevole comune nella Città Metropolitana di Roma situato a sud-ovest dei Monti Sabatini e all'interno del Parco Regionale di Veio, conta approssimativamente 13.000 abitanti, dista dalla Capitale circa km. 30 ed è raggiungibile in auto percorrendo la strada statale SS2 Cassia bis con tempi di percorrenza di circa 40 minuti, oppure con i mezzi pubblici con tempi più lunghi di solito superiori a 1 ora e mezza. Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica si trovano in un edificio di costruzione remota, non si tratta comunque di un edificio interessato da eventuali vincoli diretti della Soprintendenza per i Beni Culturali, ed è ubicato in Via Nazario Sauro ai numeri civici 42/a,b,c,d. Si tratta di un palazzetto d'epoca composto da 3 piani di cui uno seminterrato (altro sub.), attualmente l'edificio è utilizzato per uso "affittacamere - bed end breakfast", al piano terra troviamo una corte esterna formata da due aree a quota differente, di pertinenza ai due subalterni, nella parte a quota superiore (sub.503) si accede da un cancello carrabile su Via Nazario Sauro n.42/B e nell'altra parte inferiore (sub.502) da un cancello (civ.42/A) prospiciente una piccola stradina parallela a Via Nazario Sauro, qui la parte maggiore del cortile è adibita a giardino ma attualmente non è curato ed è invaso da erbe e piante infestanti. L'edificio complessivamente si sviluppa su 2 livelli fuori terra oltre il terrazzo di copertura (2°p) denominato sub.503, ed uno seminterrato altra u.i. denominata sub.502. Il piano terra (rialzato), il piano primo e il relativo terrazzo di copertura catastalmente risultano impropriamente in categoria D/2 (alberghi e pensioni), visto che in realtà i due piani sono a destinazione residenziale e sono composti da diversi ambienti, da camere da letto con bagno incluso, e sono adibiti attualmente ad attività ricettiva (affittacamere - bed and breakfast), inoltre a copertura dei piani troviamo il terrazzo "lastrico solare" anch'esso adibito per attività ricettiva e somministrazione alimenti, con wc, cucina e un'ampia veranda coperta (il tutto abusivo). I due piani internamente risultano ben rifiniti e mantenuti, tranne un'area del piano primo che deve essere ristrutturata, l'edificio per come già detto è utilizzato per uso "bed and breakfast". Il piano seminterrato altra u.i. (bene2) che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. L'unità immobiliare sub.503 è così composta: - piano terra (rialzato) composto da: ingresso-vano scala da Via Nazario Sauro al n. 42/c, saletta di ingresso con portone dalla corte con entrata da cancello al n. 42/b, corridoio, saletta adibita ad accettazione, salone, soggiorno, bagno, 2 stanze da letto con bagno in camera, due balconi e un terrazzo (di cui una parte ampliata senza permessi), inoltre c'è un'area non utilizzata a causa dei lavori in sospeso da completare formata da disimpegno, cucina, stanza da letto e bagno (per un totale di mq.208,13 utili - mq.261,60 commerciali). - piano primo formato da: 3 disimpegni, sala, 7 stanze da letto con bagno in camera, ripostiglio e due balconi,(per un totale di mq.221,21 utili - mq.286,00 commerciali). - piano secondo lastrico solare della superficie totale di mq. 240,00, sono presenti manufatti abusivi da rimuovere. I piani sono collegati tutti con un ascensore collocato nel patio interno l'edificio di cui non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 503, Categoria D2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in zona omogenea "B", sottozona B1 ad edificazione diretta, come stabilito dalla variante di P.R.G. approvata con delibera regionale n. 56 del 24/1/2006. Per quanto riguarda il Piano Territoriale Paesistico Regionale l'immobile ricade in zona sistema del paesaggio insediativo "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici"; ricade nella fascia dei "vincoli ricognitivi di piano" (Tav. B) di rispetto per l'individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04, vincoli ricognitivi di piano regolati dall'art.43. inoltre

l'immobile è interessato dal vincolo "linee archeo tipizzate" (Tav. B), individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04, regolati dall'art.45.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1  
Per la descrizione generale si richiama quanto relazionato per il bene n.1. La porzione di fabbricato al piano seminterrato fa parte integrante di tutto l'edificio in funzione del condono edilizio presentato nel 1986 ancora da definire. Per cui anche se al catasto risulta un immobile commerciale C1, nella realtà non è possibile tenerne conto, inoltre l'immobile è in corso di ristrutturazione con due locali principali allo stato totalmente grezzo. L'accesso dall'esterno da un cancello (civ.42/A) immette nella corte di pertinenza e giardino attualmente non curato, invaso da erbe e piante infestanti. Il piano seminterrato quindi che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. Il piano seminterrato è composto da: Sala (termica), disimpegno, deposito attrezzi, zona lo locali da definire in corso di ristrutturazione, altra sala, due locali allo stato grezzo da ristrutturare, portico e giardino/corte di pertinenza, inoltre c'è un patio in cui è stato realizzato un ampliamento abusivo con relativa terrazza di copertura al piano superiore di mq.29,00, dal patio parte un ascensore con la presenza ai 2 lati di due localini, la parte restante del patio è stata coperta con materiale trasparente, il tutto senza permessi e autorizzazioni. Il piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq. 136,83 escluso patio, per una superficie commerciale di mq. 179,00. Come detto i piani sono tutti collegati con un ascensore collocato nel patio interno dal seminterrato per il quale non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 502, Categoria C1

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

Destinazione urbanistica: Vale quanto relazionato in riferimento al bene n. 1.

**Prezzo base d'asta: € 812.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 812.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42C - 42D, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 503, Categoria D2	Superficie	586,39 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato, ben mantenuto e con rifiniture curate. Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate in cotto/gres porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica, le murature interne rifinite con intonaco e pittura murale, il tutto si trova in buone condizioni, i soffitti con struttura in legno a vista ben rifiniti. Nel primo piano c'è da segnalare alcune lievi infiltrazioni in atto dal terrazzo sovrastante che viste le condizioni superiori in cui si trova necessita di un intervento da programmare quanto prima per il ripristino del terrazzo onde evitare danni al piano sottostante con i solai e travi in legno. Nel terrazzo di copertura al piano secondo si trova una struttura coperta a veranda utilizzata per sala somministrazione, adiacente c'è una cucina e un bagno il tutto non regolare urbanisticamente, tali manufatti non sono presenti nel condono edilizio presentato nel 1986, per cui dovrà essere ripristinato dei luoghi in funzione del condono edilizio presentato. Inoltre e' presente un ascensore del tipo esterno panoramico, collocato in aderenza al fabbricato all'interno del patio, per collegare tutti i piani fino al seminterrato, durante il sopralluogo è stato riferito che l'ascensore non è funzionante, infine per tale impianto di sollevamento non sono state rinvenute e prodotte le dovute autorizzazioni. Al piano terra un'area di mq. 61 lorde composta da cucina, bagno disimpegno e stanza da letto è risultata non utilizzata poichè da ristrutturare.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nel Comune di Formello, in aderenza al nucleo storico, Formello è un piacevole comune nella Città Metropolitana di Roma situato a sud-ovest dei Monti Sabatini e all'interno del Parco Regionale di Veio, conta approssimativamente 13.000 abitanti, dista dalla Capitale circa km. 30 ed è raggiungibile in auto percorrendo la strada statale SS2 Cassia bis con tempi di percorrenza di circa 40 minuti, oppure con i mezzi pubblici con tempi più lunghi di solito superiori a 1 ora e mezza. Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica si trovano in un edificio di costruzione remota, non si tratta comunque di un edificio interessato da eventuali vincoli diretti della Soprintendenza per i Beni Culturali, ed è ubicato in Via Nazario Sauro ai numeri civici 42/a,b,c,d. Si tratta di un palazzetto d'epoca composto da 3 piani di cui uno seminterrato (altro sub.), attualmente l'edificio è utilizzato per uso "affittacamere - bed end breakfast", al piano terra troviamo una corte esterna formata da due aree a quota differente, di pertinenza ai due subalterni, nella parte a quota superiore (sub.503) si accede da un cancello carrabile su Via Nazario Sauro n.42/B e nell'altra parte inferiore (sub.502) da un cancello (civ.42/A) prospiciente una piccola stradina parallela a Via Nazario Sauro, qui la parte maggiore del cortile è adibita a giardino ma attualmente non è curato ed è invaso da erbe e piante infestanti. L'edificio complessivamente si sviluppa su 2 livelli fuori terra oltre il terrazzo di copertura (2°p) denominato sub.503, ed uno seminterrato altra u.i. denominata sub.502. Il piano terra (rialzato), il piano primo e il relativo terrazzo di copertura catastalmente risultano impropriamente in categoria D/2 (alberghi e pensioni), visto che in realtà i due piani sono a destinazione residenziale e sono composti da diversi ambienti, da camere da letto con bagno incluso, e sono adibiti attualmente ad attività ricettiva (affittacamere - bed and breakfast), inoltre a copertura dei piani troviamo il terrazzo "lastrico solare" anch'esso adibito per attività ricettiva e somministrazione alimenti, con wc, cucina e un'ampia veranda coperta (il tutto abusivo). I due piani internamente risultano ben rifiniti e mantenuti, tranne un'area del piano primo che deve essere ristrutturata, l'edificio per come già detto è utilizzato per uso "bed and breakfast". Il piano seminterrato altra u.i (bene2) che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. L'unità immobiliare sub.503 è così composta: - piano terra (rialzato) composto da: ingresso-vano scala da Via Nazario Sauro al n. 42/c, saletta di ingresso con portone dalla corte con entrata da cancello al n. 42/b, corridoio, saletta adibita ad accettazione, salone, soggiorno, bagno, 2 stanze da letto con bagno in camera, due balconi e un terrazzo (di cui una parte ampliata senza permessi), inoltre c'è un'area non utilizzata a causa dei lavori in sospeso da completare formata da disimpegno, cucina, stanza da letto e bagno (per un totale di mq.208,13 utili - mq.261,60 commerciali). - piano primo formato da: 3 disimpegni, sala, 7 stanze da letto con bagno in camera, ripostiglio e due balconi,(per un totale di mq.221,21 utili - mq.286,00 commerciali). - piano secondo lastrico solare della superficie totale di mq. 240,00, sono		

	presenti manufatti abusivi da rimuovere. I piani sono collegati tutti con un ascensore collocato nel patio interno l'edificio di cui non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è a disposizione dalla società proprietaria e da chi per essa, come riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario. Il piano seminterrato attualmente non è utilizzato in quanto sono in corso i lavori di ristrutturazione sospesi da tempo.

<b>Bene N° 2 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Formello (RM) - Via Nazario Sauro, 42A - 42B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 71, Sub. 502, Categoria C1	<b>Superficie</b>	201,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il piano seminterrato che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. L'immobile che è parte integrante del fabbricato e quindi del bene n.1, risulta in fase di ristrutturazione, in particolare i due locali maggiori sono allo stato grezzo. Nel patio si rileva la presenza dell'ascensore non regolare e da rimuovere, il patio è stato coperto in parte dal terrazzo al piano superiore (mq.29) e sottostante è stato realizzato quindi un volume abusivo con ambienti in fase di completamento. Nel pergolato esterno si rileva la presenza di vetrate che dovranno essere rimosse poiché si viene a determinare un volume abusivo.		
<b>Descrizione:</b>	Per la descrizione generale si richiama quanto relazionato per il bene n.1. La porzione di fabbricato al piano seminterrato fa parte integrante di tutto l'edificio in funzione del condono edilizio presentato nel 1986 ancora da definire. Per cui anche se al catasto risulta un immobile commerciale C1, nella realtà non è possibile tenerne conto, inoltre l'immobile è in corso di ristrutturazione con due locali principali allo stato totalmente grezzo. L'accesso dall'esterno da un cancello (civ.42/A) immette nella corte di pertinenza e giardino attualmente non curato, invaso da erbe e piante infestanti. Il piano seminterrato quindi che catastalmente risulta impropriamente in categoria C/1 (negozi e botteghe), in pratica non è utilizzato poiché in gran parte è ancora in fase di ristrutturazione con i lavori visibilmente sospesi da tempo. Il piano seminterrato è composto da: Sala (termica), disimpegno, deposito attrezzi, zona lo locali da definire in corso di ristrutturazione, altra sala, due locali allo stato grezzo da ristrutturare, portico e giadino/corte di pertinenza, inoltre c'è un patio in cui è stato realizzato un ampliamento abusivo con relativa terrazza di copertura al piano superiore di mq.29,00, dal patio parte un ascensore con la presenza ai 2 lati di due localini, la parte restante del patio è stata coperta con materiale trasparente, il tutto senza permessi e autorizzazioni. Il piano seminterrato sviluppa una superficie utile di mq. 136,83 escluso patio, per una superficie commerciale di mq. 179,00. Come detto i piani sono tutti collegati con un ascensore collocato nel patio interno dal seminterrato per il quale non è stato riscontrato alcun permesso e/o autorizzazioni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Società debitrice		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42C - 42D, PIANO T-1-2**

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 17/11/2023  
Reg. gen. 62990 - Reg. part. 44998  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A FORMELLO (RM) - VIA NAZARIO SAURO, 42A - 42B, PIANO S1**

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Roma 2 il 17/11/2023  
Reg. gen. 62990 - Reg. part. 44998  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura