

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO

Custode Giudiziario: Avv. Paola Tafani

Esperto Stimatore: Arch. Barbara D'Onofrio

PROCEDURA RG 43/2025

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

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2025 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 225.090,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Degli Orti n° 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

. Allegato 5- Atto di Proprietà

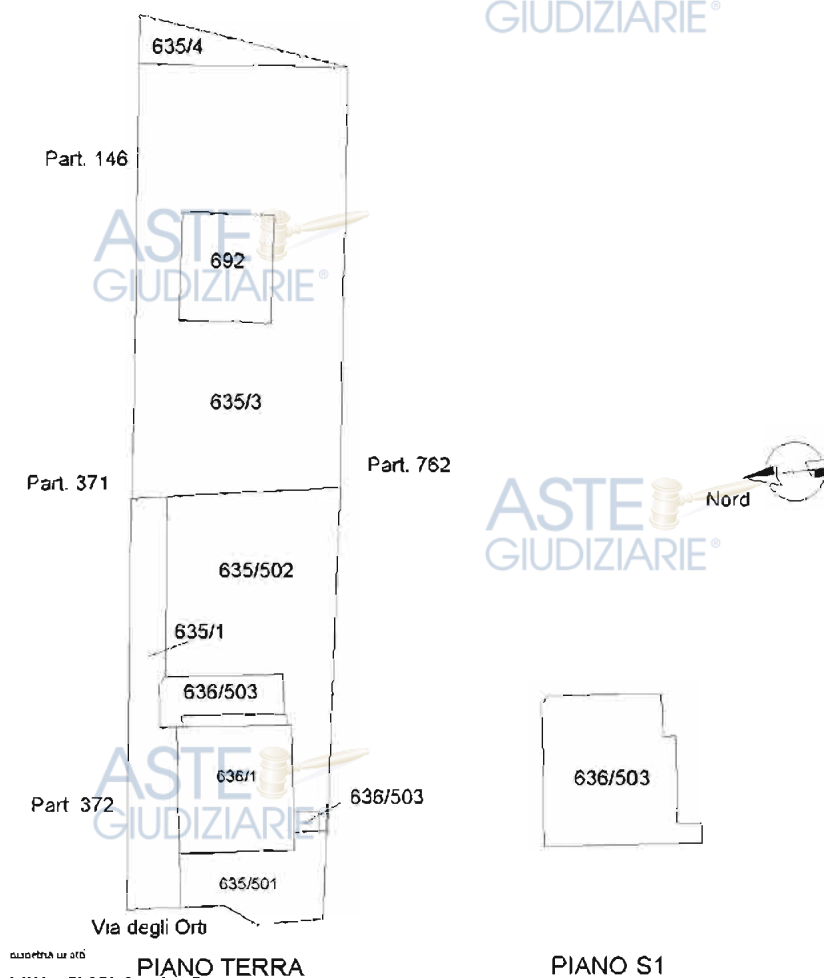
CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia immobiliare part.lla 636 sub 503 è confinante con:

- a sud con part.lla 635 sub 502;
- ad est con part.lla 635 sub 502 ;
- ad ovest contro-terra;
- ad nord con con part.lla 635 sub 1;

. Allegato 3- Estratto di mappa

. Allegato 7- Elenco immobili



ELABORATO PLANIMETRICO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	131,10 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,20 m	terra
Tettoia	65,00 mq	65,00 mq	0,35	22,75 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				180,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/2004 al 30/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 636, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani
Dal 30/06/2004 al 01/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 636, Sub. 501 Categoria C3 Cl.u, Cons. 152 Superficie catastale 152 mq Rendita € 251,20 Piano terra
Dal 01/07/2005 al 11/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 636, Sub. 501 Categoria C3 Cl.U, Cons. 152 Superficie catastale 152 mq Rendita € 251,20 Piano terra
Dal 11/02/2019 al 11/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 636, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.619,09 Piano terra
Dal 11/02/2020 al 03/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 636, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani

1. COSTITUZIONE del 12/03/2004 Pratica n.
RM0191092 in atti dal 12/03/2004 COSTITUZIONE (n.2168.1/2004)

2. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
30/06/2004 Pratica n. RM0501842 in atti dal 30/06/2004
ABITAZIONE-CARROZZERIA (n. 37524.1/2004)

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 03/12/2008 Pubblico ufficiale
TRIB. DI TIVOLI SEZ. STAC Sede CASTELNUOVO DI
PORTO (RM) Repertorio n. 1663 - ORDINANZA DI
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE
Trascrizione n. 5772.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in
atti dal 25/02/2009

4. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI
DELLE AUTORITA') del 03/12/2008 Pubblico ufficiale
TRIB. DI TIVOLI SEZ. STAC Sede CASTELNUOVO DI
PORTO (RM) Repertorio n. 1663 - ORDINANZA DI

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI DIVISIONE

Trascrizione n. 5772.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 25/02/2009

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale FORMELLO (D707) (RM)

Foglio 5 Particella 636 Subalterno 501

- **L'unità immobiliare oggetto della presente ricerca deriva, a seguito di denuncia di variazione per ampliamento e cambio di destinazione n. 13514 del 08/02/2019, dalla soppressione dell'unità censita al Foglio 5, particella 636, sub 501, p. S1, categoria C/3, della consistenza di mq 152;**
- **A sua volta, l'originaria particella 636 sub 501 derivava, a seguito di denuncia di variazione della destinazione n. 37524 del 30/06/2004, dalla soppressione dell'unità censita al Foglio 5, particella 636, sub 2, p. S1, categoria A/2, di vani 6,5.**

Precisazioni catastali: l'unità immobiliare oggetto della presente ricerca insiste sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 5, particella 636 (già particelle 437 e 81), Ente Urbano, della superficie di mq 260

La difformità riscontrata tra l'identificazione catastale attualmente vigente (**particella 636, sub 503**) e quella riportata nell'atto di pignoramento (**particella 636, sub 2**) deve ritenersi di natura meramente formale, non incidendo sull'individuazione sostanziale del bene oggetto della procedura esecutiva.

Come noto, l'erronea o non aggiornata indicazione dei dati catastali nell'atto di pignoramento non comporta nullità dello stesso, qualora l'immobile risulti comunque univocamente identificabile attraverso altri elementi descrittivi e documentali, nonché mediante la ricostruzione della relativa continuità storico-catastale.

Nel caso di specie, la ricostruzione della storia catastale dell'immobile — dalla originaria classificazione in categoria C/3 (carrozzeria), al successivo censimento in categoria A/2, fino all'attuale identificazione catastale — consente di affermare che l'immobile indicato nel pignoramento coincide pienamente con quello oggi censito al foglio 5, particella 636 subalterno 503 (ex sub 2).

Pertanto, si ritiene che il pignoramento abbia correttamente colpito il bene oggetto della presente procedura esecutiva, risultando garantita la continuità identificativa e l'assenza di incertezze in ordine all'oggetto del vincolo.

Allegato 4- Visura Storica

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	636	503		A2	3	9,5 Vani	221 mq	1619,09 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto e dalla sovrapposizione del rilievo metrico dello stato dei luoghi con la documentazione assentita, emergono diverse difformità, di seguito elencate:

- la tettoia risulta chiusa ed è stata trasformata in superficie abitabile, con la realizzazione di un soggiorno e di una cucina;
- le tramezzature interne risultano difformi rispetto a quelle autorizzate.

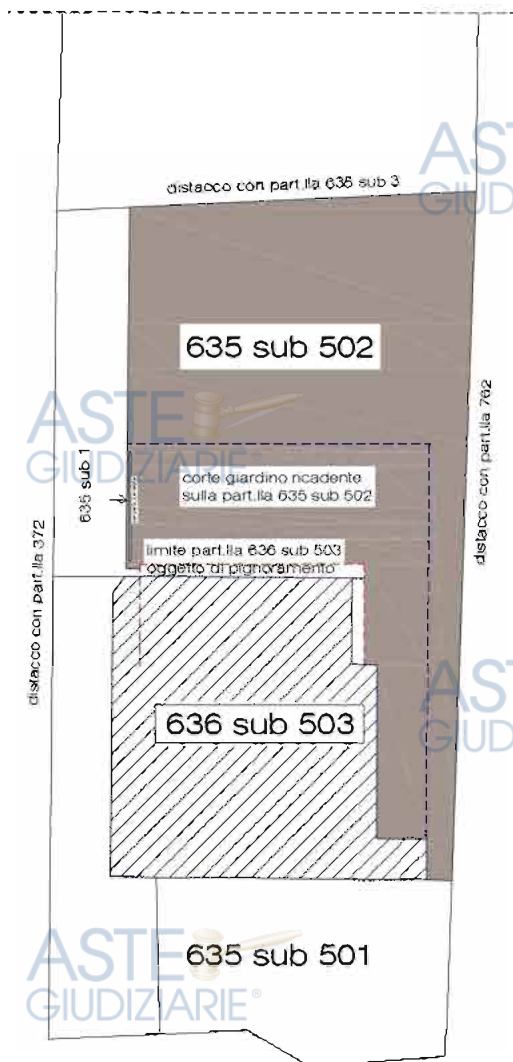
Tali difformità sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico sottostante, nel quale le linee bianche rappresentano la planimetria catastale approvata, mentre i tramezzi colorati individuano il rilievo dello stato attuale.



PRECISAZIONI

La particella 636 sub 503, oggetto di pignoramento, è priva di una propria corte esclusiva e risulta accessibile esclusivamente attraversando le particelle 636 sub 1 e 636 sub 502.

Dalla visura storica delle particelle 636 sub 502 e 636 sub 1 si evince che il proprietario delle stesse è il **** Omissis ****; pertanto, la vendita forzata determinerà la costituzione automatica di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia a favore della porzione oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art.1062 c.c.



-  limite tettoia autorizzata con condono 1753 del 12/07/2004
-  part.lla 636 sub 503 oggetto di pignoramento
-  part.lla 635 sub 502 non oggetto di pignoramento
-  corte giardino attualmente in uso dalla particella 636 sub 503

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione, in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione.

Dal soggiorno si accede a due camere da letto che, tuttavia, non risultano conformi ai requisiti aero-illuminanti previsti dalla normativa vigente, in quanto prive di finestre direttamente affacciate all'esterno. L'illuminazione naturale è garantita esclusivamente tramite un vetro divisorio tra il soggiorno e le camere, soluzione che non assicura né un adeguato apporto di luce naturale né il necessario ricambio d'aria, rendendo tali ambienti non conformi sotto il profilo igienico-sanitario.



SOGGIORNO E CUCINA REALIZZATI AL POSTO DI UNA TETTOIA



SOGGIORNO



CAMERE DA LETTO



BAGNI



INTERCAPEDINE

. Allegato 8- Rilievo fotografico

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato che si sviluppa su due livelli.

Il fabbricato è costituito da un piano sotto strada, che corrisponde all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, e da un piano terra sovrastante, distinto e non oggetto di pignoramento.

Le parti comuni tra le unità immobiliari sono costituite, in via non esaustiva, da tutte le strutture portanti verticali (pareti perimetrali e divisorie), nonché dalla copertura dell'edificio (tetto).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Letta la cartografia degli usi civici presso il comune di Formello, al foglio 5, particella 636 Subalterno 503, si accerta che gli immobili non sono gravati da diritti collettivi ed usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: EST

Altezza interna utile: 3,20 ml

Str. verticali: blocchetti;

Solai: in cemento armato;

Copertura: piana;

Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno liscio-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate;

Pavimentazione interna: I pavimenti sono in gres porcellanato nel soggiorno e nelle camere, mentre i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno con scuri;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termocamino per termosifoni; stufa a legna in cucina.

Posto auto: no

Allaccio in fogna alla condotta comunale;

Approvvigionamento idrico alla condotta comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE risulta iscritta la seguente famiglia così composta:

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Cognome **** Omissis ****

Nome **** Omissis ****

Cognome **** Omissis **** I

Nome **** Omissis ****

**** Omissis ****

Risulta aver contratto matrimonio il
con **** Omissis ****

. Allegato 6- Certificati anagrafici ed estratto di matrimonio

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1992	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Domenico Gallelli	13/05/1992	113348	6149
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/06/1992	17287	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/05/2003	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Affrancazione da canone			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. De Corato Riccardo,	06/05/2003	74955	18138
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/05/2003	14348	
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 27/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 29/04/2004
Reg. gen. 22173 - Reg. part. 4838
Importo: € 0,00
Rogante: DE CORATO RICCARDO
Data: 27/04/2004
N° repertorio: 77379
Note: Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2755 del 30/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 13/07/2006
Reg. gen. 46917 - Reg. part. 12232
Importo: € 0,00
Rogante: DE CORATO RICCARDO
Data: 11/07/2006
N° repertorio: 82783
Note: Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 2754 del 30/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 09/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 20/09/2007
Reg. gen. 71139 - Reg. part. 21530
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: DE CORATO RICCARDO
Data: 18/09/2007
N° repertorio: 84896
N° raccolta: 23645

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma 2 il 17/01/2012
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 1855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TIVOLI il 19/02/2025

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, approvato in Ottobre 2016, la zona di interesse appartiene alla zona "C1" zona parzialmente edificate ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n° 1444. (che non hanno le caratteristiche della zona B)



ZONE DI ESPANSIONE -C-

- C1-ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE AI SENSI DEL D.M. 2 APRILE 1968 N°1444 (che non hanno le caratteristiche 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 "E2"-ZONA DI SECONDA ESPANSIONE CON PIANI APPROVATI NEL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERA DELLA C.M. 6066/78)

Zona C1 -

Indice territoriale (IT) 0,50 m³/m²

Lotto minimo 2.000 m² oppure quello posseduto all'atto di adozione del presente piano

Altezza massima 7,5 ml

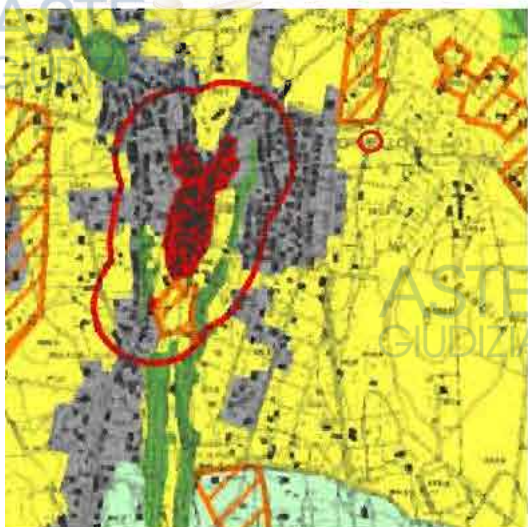
Distanza minima dai confini 5,00 ml

Distanza minima dalle strade 7,00 ml

Parcheggi pertinenziali 10,00 mq/100,00 m³ di costruzione

Costruzione in aderenza Ammessa previo accordo tra i proprietari.

Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di valore.

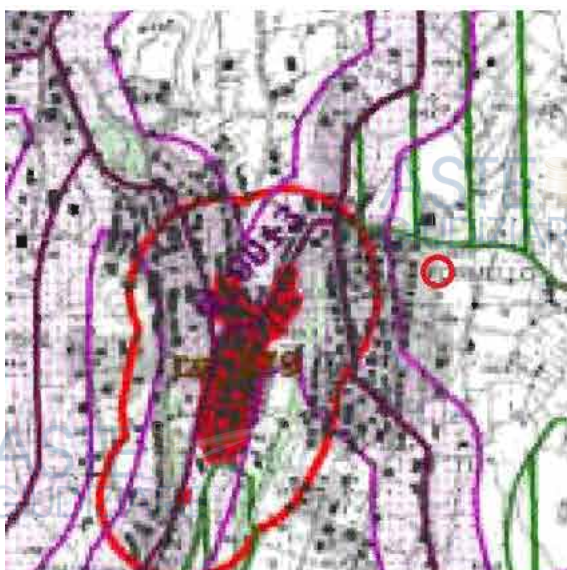


ASTE
GIUDIZIARIE®

Sistema del Paesaggio Agrario

	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli



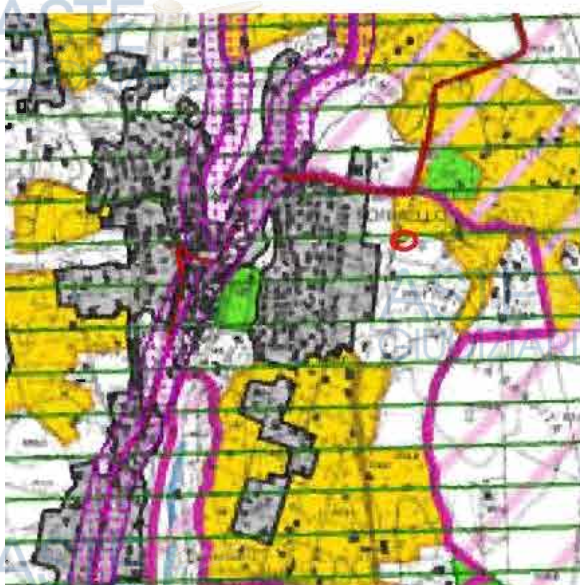
Nel PTPR Tavola C, il bene appartiene al Piano regionale dei Parchi ai sensi dell'art. 46 L.R. 29/1997 ed al Sistema Agrario a carattere permanente Art. 31 bis L.R. 24/1998.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni del Patrimonio Naturale		
sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	
sn_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitats Directive) Dir. 43/04/2000
sr_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 1146 del 1/05/1996 DGR 831 del 1/07/2003
zpv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV Bassano, ZAC, ZRC, FC)	LA 02/05/1995 n. 17 DGR 28/03/1998 n. 430
el_001	Classi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Dolomiti 20/07/2000 - 5° luglio 2003
zi_001	Zone a conservazione indiretta	
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art. 44 L.R. 28/1/97 DGR 11746/1997 DGR 1100/2003
sp_003	Schema del Piano Regionale dei Parchi Parco	

Beni del Patrimonio Naturale		
sic_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse comunitario	
sn_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse nazionale	Direttiva Comunitaria 92/43/CEE (Habitats Directive) Dir. 43/04/2000
sr_001	Zone a conservazione speciale Siti di interesse regionale	
zps_001	Zone a protezione speciale (Conservazione uccelli selvatici)	Direttiva Comunitaria 79/409/CEE DGR 1146 del 1/05/1996 DGR 831 del 1/07/2003
zpv_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie (APV Bassano, ZAC, ZRC, FC)	LA 02/05/1995 n. 17 DGR 28/03/1998 n. 430
el_001	Classi faunistiche incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Conferenza Stato-Regioni Dolomiti 20/07/2000 - 5° luglio 2003
zi_001	Zone a conservazione indiretta	
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art. 44 L.R. 28/1/97 DGR 11746/1997 DGR 1100/2003
sp_003	Schema del Piano Regionale dei Parchi Parco	

REGOLARITÀ EDILIZIA

Elenco titoli edilizi:

23 marzo 1987

Presentazione di richiesta di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della Legge n. 47/1985 normativa vigente all'epoca.

7 novembre 1994

Deposito della certificazione di idoneità statica dell'intero fabbricato, redatta da tecnico abilitato.

12 luglio 2004

Ritiro della concessione in sanatoria n. 100017-94, con attribuzione della destinazione d'uso a Carrozzeria.

10 dicembre 2004

Presentazione di domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 per cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a residenziale.

15 luglio 2014

Il Comune richiede integrazioni documentali ai fini dell'istruttoria della pratica di condono edilizio ma la stessa

non viene mai integrata ed il Condonò non viene rilasciato..

. Allegato 10- Titoli abilitativi

Regolarità edilizia e stato urbanistico dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una costruzione realizzata in assenza di titoli edilizi.

Per quanto concerne il compendio immobiliare in esame, risulta rilasciata **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1753/04**, relativa alla pratica n. 100017/94, protocollo n. 9616 **del 12 luglio 2004**, rilasciata in data 12/07/2004 ai sensi della Legge n. 47/1985.

Oggetto della suddetta concessione in sanatoria è la regolarizzazione di un immobile **con destinazione d'uso artigianale (Carrozzeria)** ed **una tettoia antistante**, sito in Via degli Orti n. 5, censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 636, subalterno 501.

Le consistenze condonate risultano pari a:

- mq 137,81 per il locale adibito a Carrozzeria;
- mq 65,17 relativi a tettoia esterna.

Successivamente, in data **10 dicembre 2004**, con **protocollo n. 16947**, il sig. Mario Bastianelli, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326/2003, ha presentato **domanda di condono edilizio per cambio di destinazione d'uso da Carrozzeria ad abitazione**, relativamente a una superficie utile residenziale pari a **mq 120**.

Alla data odierna tale pratica di condono non risulta definita. Con nota del Comune di Formello, protocollo n. 9070 del 15 luglio 2014, indirizzata al sig. Mario Bastianelli, è stata richiesta integrazione della documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria.

. Allegato 9- Rilievo metrico

Dal confronto tra l'elaborato grafico allegato alla prima concessione edilizia in sanatoria N° 1753 del 12.07.2004 e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si evince che:

- è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da Carrozzeria ad abitazione;**
- è stato realizzato un aumento di cubatura, conseguente alla chiusura e ampliamento della tamponatura della tettoia, trasformata in superficie abitativa.**

Attualmente l'immobile presenta una superficie utile residenziale pari a circa mq 185,00 contro i mq 120,00 richiesti con la domanda di Condonò edilizio ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 326 del 24 novembre 2003 per cambio di destinazione d'uso da carrozzeria a residenziale.

Si rileva inoltre che esternamente è stato realizzato un ulteriore piccolo manufatto, adibito a lavanderia, non ricompreso nei titoli edilizi esaminati.

Sanabilità delle opere

Ai fini della regolarizzazione edilizia dell'immobile, risulta necessario:

1. Procedere preliminarmente al ripristino delle superfici e delle cubature conformemente a quanto assentito con la prima concessione edilizia in sanatoria n° 1753 del 12.07.2004; bisogna demolire le tamponature della tettoia, il soggiorno, la cucina, il termocamino e riposizionare la cucina in altro luogo.
2. Successivamente, integrare la seconda domanda di condono edilizio presentata per il cambio di destinazione d'uso, conformemente alle richieste formulate dal Comune di Formello.

In difetto di tali adempimenti, le opere non risultano sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, in quanto le ragioni del credito per cui si procede non sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. n. 269/2003, come chiarito dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7 dicembre 2005.

Criteri di valutazione e oneri

La **valutazione dell'immobile** verrà pertanto effettuata **considerando il bene nella consistenza risultante a seguito della completa regolarizzazione edilizia.**

Non avendo il Comune di Formello deliberato diversamente, ai fini del completamento del procedimento di condono devono essere considerati i seguenti **oneri di legge**:

1. **Oneri concessori**
 - Comune con popolazione compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti
 - Tipologia di abuso: **modifica della destinazione d'uso**
 - Importo: **€ 27,00/mq**
2. **Oblazione**
 - Tipologia di abuso: **n. 1- immobili residenziali**
 - Importo: **€ 110,00/mq**
3. **Interessi legali**, calcolati dalla scadenza delle singole rate.

Alla data del **26 febbraio 2026** risultano già versati i seguenti importi:

- € 1.620,00 per oneri concessori;
- € 2.880,00 per oblazione.

La **superficie utile residenziale oggetto del cambio di destinazione d'uso** è pari a **mq 131,00**.

Conclusione

Con riferimento alle grandezze sopra indicate, sviluppando gli opportuni calcoli, si ottengono i seguenti risultati:

1) Oneri concessori

Aliquota: € 27,00 / mq

Superficie: mq 131,00

Calcolo:

$$27,00 \times 131 = 3.537,00 \text{ €}$$

Oneri concessori dovuti: € 3.537,00

2) Oblazione

Aliquota: € 110,00 / mq

Superficie: mq 131,00

Calcolo:

$$110,00 \times 131 = 14.410,00 \text{ €}$$

Oblazione dovuta: € 14.410,00

3) Totale dovuto (al netto degli interessi)

Somma:

$$\text{€ } 3.537,00 + \text{€ } 14.410,00 = \text{€ } 17.947,00$$

Totale complessivo dovuto (senza interessi): € 17.947,00

4) Importi già versati (alla data 26/02/2026)

Oneri concessori versati: € 1.620,00

Oblazione versata: € 2.880,00

Totale versato:

$$\text{€ } 1.620,00 + \text{€ } 2.880,00 = \text{€ } 4.500,00$$

5) Residuo da versare (senza interessi)

Calcolo:

$$\text{€ } 17.947,00 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 13.447,00$$

Residuo complessivo dovuto (oltre interessi legali): € 13.447,00

applicando gli interessi legali dal 10.12.2004 al 26.02.2026 l'importo dovuto sarà pari a Capitale + interessi legali: € 18.171,00 come da tabelle allegate.

. Allegato 12- Interessi legali al 26.02.2026

Inoltre sarà necessario demolire e portare in discarica le tamponature per ripristinare la tettoia autorizzata con il condono, oltre le varie difformità sopra elencate, per un costo di circa € 9.900,00, con le relative spese tecniche pari a circa € 3.800,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Degli Orti n° 5

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Formello (RM), Via degli Orti n. 5, posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale che si sviluppa su due livelli, un piano terra ed un piano seminterrato. L'unità risulta internamente composta da quattro camere da letto, due bagni, due ampi locali soggiorno e una cucina di notevoli dimensioni, con una distribuzione funzionale degli ambienti conforme alla destinazione residenziale. L'immobile risulta inserito in un contesto dotato di corte esterna, la quale non costituisce oggetto di pignoramento, essendo catastalmente distinta dall'unità in esame. In particolare, la corte è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Formello alla particella 635 subalterno 502, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è identificata alla particella 636 subalterno 503. E' pertanto necessario accedere all'immobile attraverso il passaggio su altra particella non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 636, Sub. 503, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 281.970,00

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

Da indagini di mercato eseguite direttamente, incentrate su una puntuale disamina di unità immobiliari urbane aventi analoghe caratteristiche, confrontate peraltro con i dati del Listino Ufficiale Borsino Immobiliare anno 2024 e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI 1 semestre 2025 con i prezzi praticati sul mercato immobiliare di Formello, contemplati tutti i fattori, la sottoscritta ritiene che possa

essere determinato il valore nel seguito indicato per il bene seguente:

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

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

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

LOTTO 1

Casa di civile abitazione posta al Piano Terra Via degli Orti n° 5 Formello (RM)

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1.500,00	2.200,00	1.850,00
Borsino immobiliare di Roma			1.773,00
Mercato immobiliare di Formello			1.900,00
Valore Medio			1.840,00

(valori riferiti al primo semestre 2025)

Quotazione immobiliare Comune di Formello

Bene 1: €/mq 1.840,00

Abitazione senza riscontro di aria e male illuminata

Stato di manutenzione buono

Parametro riduttivo = 90%

Valore € 1.840,00 x 0,85 = € 1.560,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via Degli Orti n° 5	180,75 mq	1.560,00 €/mq	€ 281.970,00	100,00%	€ 281.970,00
				Valore di stima:	€ 281.970,00

Valore di stima: € 281.970,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizione parti abusive	9.900,00	€
interessi legali e capitale per ritiro condono edilizio	18.171,00	€
Spese tecniche	3.800,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 225.090,00

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 18/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Onofrio Barbara

ALLEGATI LOTTO 1:

- Allegato 1- Verbale primo accesso
- Allegato 2- Richiesta Accesso agli atti
- Allegato 3- Estratto di mappa
- Allegato 4- Visura Storica
- Allegato 5- Atto di Proprietà
- Allegato 6- Certificati anagrafici
- Allegato 7- Elaborato planimetrico
- Allegato 8- Rilievo fotografico
- Allegato 9- Rilievo metrico
- Allegato 10- Titoli abilitativi
- Allegato 11- Ispezioni ipotecarie
- Allegato 12 - Interessi legali al 26.02.2026

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via Degli Orti n° 5

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Formello (RM), Via degli Orti n. 5, posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale che si sviluppa su due livelli, un piano terra ed un piano seminterrato. L'unità risulta internamente composta da quattro camere da letto, due bagni, due ampi locali soggiorno e una cucina di notevoli dimensioni, con una distribuzione funzionale degli ambienti conforme alla destinazione residenziale. L'immobile risulta inserito in un contesto dotato di corte esterna, la quale non costituisce oggetto di pignoramento, essendo catastalmente distinta dall'unità in esame. In particolare, la corte è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Formello alla particella 635 subalterno 502, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è identificata alla particella 636 subalterno 503. E' pertanto necessario accedere all'immobile attraverso il passaggio su altra particella non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 636, Sub. 503, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione della variante al Piano Regolatore Generale, approvato in Ottobre 2016, la zona di interesse appartiene alla zona "C1" zona parzialmente edificate ai sensi del DM 2 Aprile 1968 n° 1444. (che non hanno le caratteristiche della zona B) Zona C1 - Indice territoriale (IT) 0,50 m³/m² Lotto minimo 2.000 m² oppure quello posseduto all'atto di adozione del presente piano Altezza massima 7,5 ml Distanza minima dai confini 5,00 ml Distanza minima dalle strade 7,00 ml Parcheggi pertinenziali 10,00 mq/100,00 m³ di costruzione Costruzione in aderenza Ammessa previo accordo tra i proprietari. Nel PTPR Tavola A, il bene appartiene al Paesaggio Agrario di valore. Nel PTPR Tavola B, non si rilevano vincoli Nel PTPR Tavola C, il bene appartiene al Piano regionale dei Parchi ai sensi dell'art. 46 L.R. 29/1997 ed al Sistema Agrario a carattere permanente Art. 31 bis L.R. 24/1998.

Prezzo base d'asta: € 225.090,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.090,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via Degli Orti n° 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 636, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	180,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione, in quanto oggetto di recente intervento di ristrutturazione. Dal soggiorno si accede a due camere da letto che, tuttavia, non risultano conformi ai requisiti aero-illuminanti previsti dalla normativa vigente, in quanto prive di finestre direttamente affacciate all'esterno. L'illuminazione naturale è garantita esclusivamente tramite un vetro divisorio tra il soggiorno e le camere, soluzione che non assicura né un adeguato apporto di luce naturale né il necessario ricambio d'aria, rendendo tali ambienti non conformi sotto il profilo igienico-sanitario.		
Descrizione:	Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da unità immobiliare ad uso civile abitazione, ubicata nel Comune di Formello (RM), Via degli Orti n. 5, posta al piano seminterrato di un fabbricato residenziale che si sviluppa su due livelli, un piano terra ed un piano seminterrato. L'unità risulta internamente composta da quattro camere da letto, due bagni, due ampi locali soggiorno e una cucina di notevoli dimensioni, con una distribuzione funzionale degli ambienti conforme alla destinazione residenziale. L'immobile risulta inserito in un contesto dotato di corte esterna, la quale non costituisce oggetto di pignoramento, essendo catastalmente distinta dall'unità in esame. In particolare, la corte è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Formello alla particella 635 subalterno 502, mentre l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è identificata alla particella 636 subalterno 503. E' pertanto necessario accedere all'immobile attraverso il passaggio su altra particella non oggetto di pignoramento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	All'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE risulta iscritta la seguente famiglia così composta: Cognome **** Omissis ****; Cognome **** Omissis ****;Cognome **** Omissis ****; Cognome **** Omissis ****; **** Omissis *** Risultava aver contratto matrimonio il con **** Omissis ***		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 2 il 20/09/2007
Reg. gen. 71139 - Reg. part. 21530
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: DE CORATO RICCARDO
Data: 18/09/2007
N° repertorio: 84896
N° raccolta: 23645

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a Roma 2 il 17/01/2012
Reg. gen. 2483 - Reg. part. 1855
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a UFFICIALE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TIVOLI il 19/02/2025
Reg. gen. 9093 - Reg. part. 6509
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****