TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'onofrio Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 442/ 2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Patti ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Stato conservativo 8
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Stima / Formazione lotti 15
Riepilogo bando d'asta 18
Lotto Unico 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 442/2023 del R.G.E. 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 286.410,00 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

INCARICO

All'udienza del 01/03/2024, il sottoscritto Arch. D'onofrio Barbara, con studio in Piazza Santa Croce n° 3 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.donofriobarbara@gmail.com, PEC b.donofrio@pec.archrm.it, Tel. 0774555312, Fax 0774 342111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42°06'02.2"N 12°27'24.7"E)

DESCRIZIONE

Porzione di Villino bifamiliare articolato su due livelli Piano Terra e Primo, collegati da una scala interna a forma di U.

Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno con anti-bagno, ripostiglio ed un portico con corte annessa ad uso esclusivoce mentre al Piano Primo troviamo un disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un balcone.

Dal disimpegno del piano primo è possibile raggiungere una soffitta attraverso una botola con scala retrattile, la stessa interamente pavimentata e ben tenuta con un altezza massima di ml 1.85 ed una minima di ml 0,45

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/05/2024.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Custode delle chiavi: Avv. Federico Lolli Lusignano

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.

. Allegato 1- Verbale primo e secondo accesso

. Allegato 2- Accesso agli atti al Comune

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Libero del Comune di Sacrofano, gli esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano in stato civile libero.

. Allegato 5- Atto di Proprietà
. Allegato 6- Certificati anagrafici

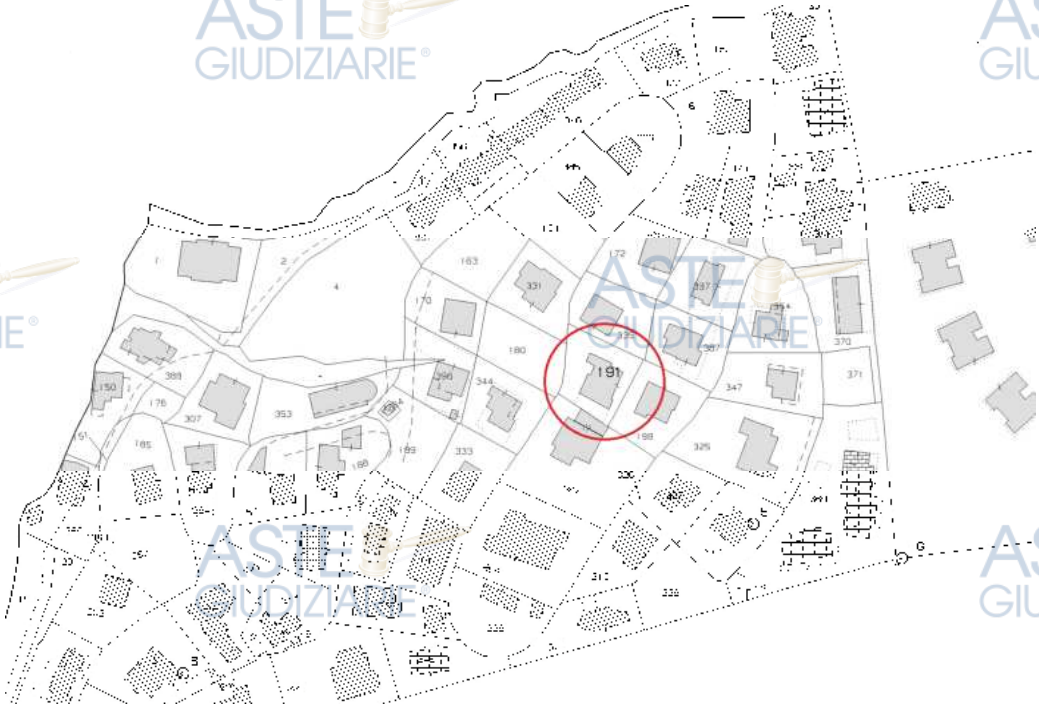
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

CONFINI

Bene confinante a nord con part.lle 181, ad ovest con Strada Comunale ,a sud con part. 191 sub 4 e 5, a est con part.lla 198 e/ o aventi causa salvo altri.

. Allegato 3- Estratto di mappa
. Allegato 13- Elaborato planimetrico



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,53 mq	66,45 mq	1	66,45 mq	2,70 m	TERRA
Abitazione	47,90 mq	66,35 mq	1	66,35 mq	2,85 m	PRIMO
Portico	11,20 mq	11,20 mq	0,95	10,64 mq	0,00 m	PORTICO PIANO TERRA
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	BALCONE PIANO PRIMO
Giardino	222,00 mq	222,00 mq	0,18	54,18 mq	0,00 m	
Soffitta	52,00 mq	66,00 mq	0,20	13,20 mq	1,15 m	
			Totale superficie convenzionale:	212,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	212,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Sulla scorta degli elaborati forniti ed in relazione alle verifiche effettuate in loco atte a constatare la veridicità delle quote riportate sulla categoria esistente, mi accingo a determinare le superfici commerciali attribuibili all'unità immobiliare di tipo residenziale oggetto della presente valutazione applicando alle stesse i coefficienti di ragguaglio. Sono riportate in dettaglio le consistenze dei vari ambienti, le relative destinazioni d'uso ed i corrispondenti coefficienti di ragguaglio.
Il ragguaglio è effettuato attraverso un coefficiente che esprime il rapporto tra valore unitario e mq della destinazione in esame e quello del vano principale, i coefficienti correttivi adottati sono quelli indicati dall'Azienda per il Mercato Immobiliare delle Camere di Commercio, approvati della Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **11/04/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 191, Sub. 1-3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 309,87
Dal **11/04/2002** al **31/10/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 191, Sub. 1-3 Categoria A7 Cl.1, Cons. 2,0 vani Rendita € 309,87
Dal **31/10/2006** al **01/12/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 191, Sub. 501-502 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.007,09
Dal **01/12/2006** al **03/04/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 15, Part. 191, Sub. 501-502 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.007,09

. Allegato 4- Visura storica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

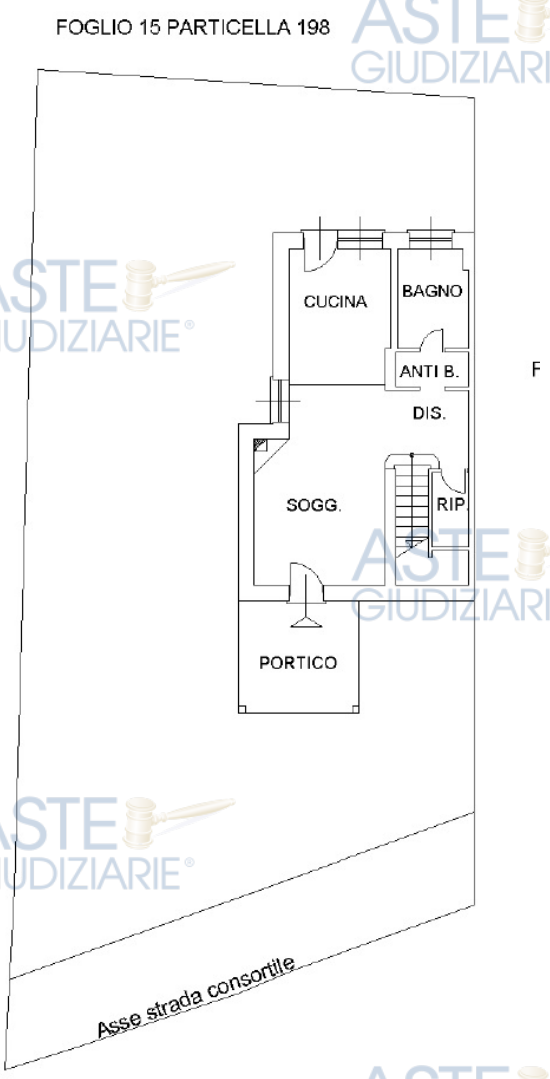
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	191	502		A7	1	6,5 vani	137 mq	1007,09 €	T-1	
	15	191	501		CO						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

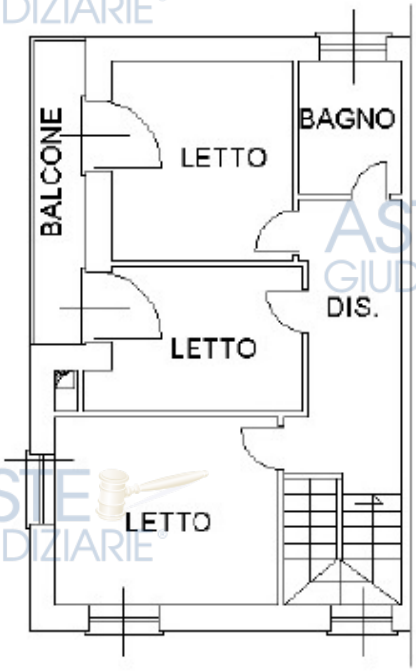
. Allegato 7- Planimetria catastale



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA
RILIEVO METRICO PIANO TERRA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

RILIEVO METRICO PIANO PRIMO

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed è stato recentemente ristrutturato. Sono stati utilizzati materiali e rifiniture di pregio, con le scale rivestite in marmo Rosso Verona, i pavimenti in gres e tutte le pareti interne appena ritinteggiate.

La copertura del portico ha subito un cedimento dei due pilastri frontali, pertanto l'intera copertura si è distaccata dal muro crollando in avanti. Attualmente, la parte frontale è alta solo 1,20 m. Per mettere tutto in sicurezza, è necessario smontare l'intera copertura, realizzare una trave interrata che sorregga la spinta dei pilastri e poi ripristinare la tettoia.
Il costo della messa in sicurezza è pari ad € 3.145,00 come da computo metrico allegato.

.Allegato 8- Rilievo fotografico
.Allegato 15- Computo metrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

FOTO PIANO TERRA

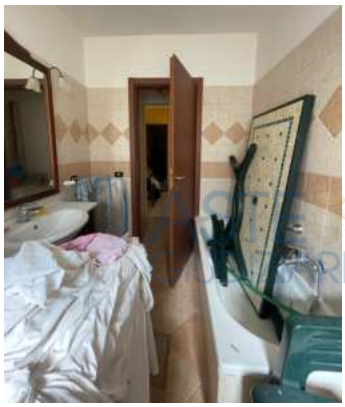


FOTO PIANO PRIMO DISIMPEGNO, CAMERE DA LETTO E BAGNO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

FOTO TETTOIA DA RIPRISTINARE

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né possiede parti comuni con altre unità immobiliari, eccetto il muro di recinzione che divide i due immobili della bifamiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Vista la cartografia degli usi civici presso il Comune di Sacrofano si accerta che l'immobile non è gravato da diritti collettivi ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud/ ovest
- Altezza interna utile: Piano Terra tra 2.65/ 2,97 ml ; Piano Primo h 2,70 ml
- Str. verticali: in c.a.
- Solai: latero-cemento
- Copertura: a falda inclinata
- Manto di copertura: tegole in laterizio
- Pareti esterne ed interne: Intonaco esterno lisciato-sbruffato e tinteggiato, mentre le pareti interne sono intonacate, tinteggiate
- Pavimentazione interna: in gres porcellanato
- Infissi esterni ed interni: ante in legno
- Scale: soletta autoportante in c.a. rivestita in marmo rosso di verona
- Impianto idrico sanitario per adduzione di acqua fredda e calda sanitaria. L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla conduttura comunale;
- Impianto elettrico sotto traccia con frutti ben distribuiti in tutti i locali;
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano con corpi radianti;
- Impianto telefonico;
- Impianto antenna televisiva;
- Impianto fognario con allaccio alla pubblica fognatura
- Terreno esclusivo: corte ad uso esclusivo
- Posto auto: posto scoperto all'interno della corte esclusiva
- Dotazioni condominiali : non vi è un condominio nè aree in comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati ed il figlio in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Al momento del sopralluogo non vi era nessuno all'interno, l'immobile è in ristrutturazione ed attualmente risulta essere un cantiere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/12/1990** al **11/04/2002**	**** Omissis ****	**COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **11/04/2002** al **01/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Formica Franco	11/04/2002	21282	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	29/04/2002	12047	2002
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Roma 2	13/06/2002	534507	
Dal **01/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bocca Loredana	01/12/2006	15786	10599
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

		roma 2	09/12/2006	82341	48377
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palestrina	07/12/2006	2913	serie 1T
Dal **01/12/2006**	**** Omissis ****	**Atto di COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Bocca Loredana	01/12/2006	15786	10599
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	09/12/2006	82341	48377.1
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Palestrina	07/12/2006	2913	serie 1T

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Milano il 09/12/2006
  Reg. gen. 82342 - Reg. part. 20074
  Quota: 100%
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 240.000,00
  Rogante: Bocca Loredana
  Data: 01/12/2006
  N° repertorio: 15787
  N° raccolta: 10600

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

- **Ipoteca Giudiziale**
  Trascritto a Roma il 04/07/2016
  Reg. gen. 31620 - Reg. part. 5246
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 11/01/2024
  Reg. gen. 1389 - Reg. part. 1006
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Allegato 14- Trascrizioni

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona residenziale di completamento B1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Nel PTPR Tavola A si evince che il bene appartiene al Paesaggio Agrario degli Insediamenti Urbani.

Nel PTPR Tavola B si evince che il bene si trova in Aree Urbanizzate

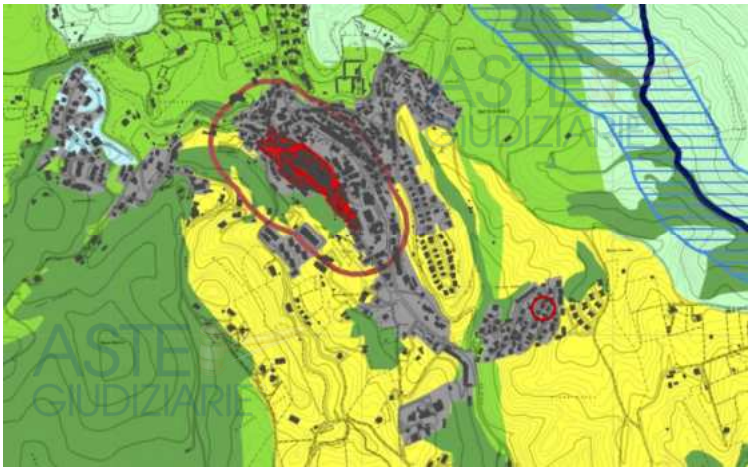


TAVOLA A

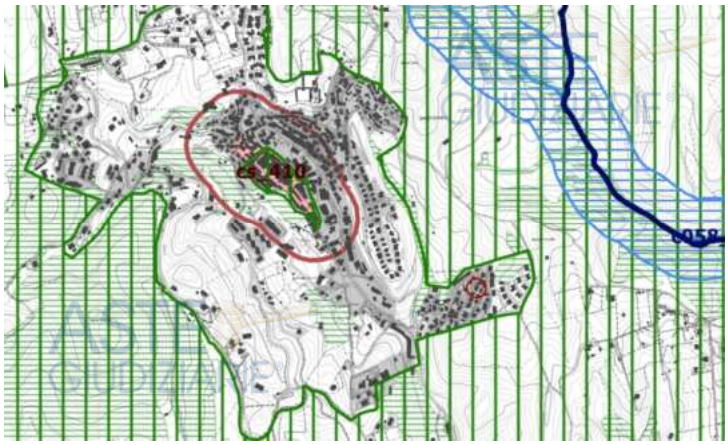


TAVOLA B

Allegato 9- Inserimento toponomastico
Allegato 10- Inquadramento urbanistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2467 del 19.03.2002 ai sensi della Legge 47/85 protocollo 2467 del 19.03.2002

In fase di ristrutturazione sono stati eseguiti dei lavori senza i dovuti permessi come la diversa distribuzione dei tramezzi, la modifica di alcune aperture e la realizzazione di una tettoia.Per tali difformità sono state presentate due domande di condono:
. Domanda Condono Edilizio prot. 12951 del 10.12.2004 per la modifica della distribuzione interna degli ambienti

.Domanda Condono Edilizio prot. 13019 del 10.12.2004 per realizzazione di un portico aperto su tre lati di mq 11,20.

Successivamente il Comune ha rilasciato la Concessione in sanatoria:
.Concessione Edilizia in Sanatoria n° 284 del 02/10/2014

L'immobile è conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 284 del 02/10/2014 rilasciato dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Comune di Sacrofano per le modifiche della distribuzione interna degli ambienti e la realizzazione di una tettoia aperta su tre lati di mq 11.20.
A seguito del rilascio della Concessione non è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità.

. Allegato 11- Rilievo metrico
. Allegato 12- Titoli abilitativi

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1
  Porzione di Villino bifamiliare articolato su due livelli Piano Terra e Primo, collegati da una scala interna a forma di U. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno con anti-bagno, ripostiglio ed un portico con corte annessa ad uso esclusivoce mentre al Piano Primo troviamo un disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un balcone. Dal disimpegno del piano primo è possibile raggiungere una soffitta attraverso una botola con scala retrattile, la stessa interamente pavimentata e ben tenuta con un altezza massima di ml 1.85 ed una minima di ml 0,45
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 191, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 191, Sub. 501, Categoria CO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Valore di stima del bene: € 323.392,80

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 similari 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.

LOTTO 1

Porzione di villino bifamiliare, su due piani in Via Santa Maria n° 49 Sacrofano (RM)

Fonti	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)
O.M.I.	1.000,00	1.400,00	1.200,00
Borsino immobiliare di Roma	936,00	1.499,00	1.218,00
Mercato immobiliare di Gallicano nel Lazio			1.400,00
Valore Medio			1.270,00

(valori riferiti al secondo semestre 2023)

- Coefficiente correttivo in aumento per immobile finemente ristrutturato: 1,20
  Valore € 1.270,00 x 1,20= € 1.524,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1	212,20 mq	1.524,00 €/ mq	€ 323.392,80	100,00%	€ 323.392,80
				Valore di stima:	€ 323.392,80

Valore di stima: € 269.494,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Messa in sicurezza della tettoia	3145,00	€
Richiesta certificato di agibilità	1500,00	€

***Valore finale di stima:* € 286.410,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

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 24/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale primo accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - accesso agli atti
- ✓ N° 3 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - atto di proprieta
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificati anagrafici
- ✓ N° 7 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - rilievo fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - inserimento toponomastico
- ✓ N° 10 Altri allegati - inquadramento urbanistico e vincoli
- ✓ N° 11 Altri allegati - rilievo metrico
- ✓ N° 12 Altri allegati - titoli abilitativi
- ✓ N° 13 Altri allegati - domanda condono edilizio
- ✓ N° 14 Altri allegati - trascrizioni
- ✓ N° 15 Altri allegati - computo metrico

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1
  Porzione di Villino bifamiliare articolato su due livelli Piano Terra e Primo, collegati da una scala interna a forma di U. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno con anti-bagno, ripostiglio ed un portico con corte annessa ad uso esclusivoce mentre al Piano Primo troviamo un disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un balcone. Dal disimpegno del piano primo è possibile raggiungere una soffitta attraverso una botola con scala retrattile, la stessa interamente pavimentata e ben tenuta con un altezza massima di ml 1.85 ed una minima di ml 0,45 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 191, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 191, Sub. 501, Categoria CO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo la consultazione del Piano Regolatore Generale, la zona di interesse appartiene alla zona residenziale di completamento B1 Nel PTPR Tavola A si evince che il bene appartiene al Paesaggio Agrario degli Insediamenti Urbani. Nel PTPR Tavola B si evince che il bene si trova in Aree Urbanizzate

- ***Prezzo base d'asta:*** **€ 286.410,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 286.410,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Sacrofano (RM) - Via Santa Maria n° 49, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 191, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 15, Part. 191, Sub. 501, Categoria CO	**Superficie**	212,20 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione ed è stato recentemente ristrutturato. Sono stati utilizzati materiali e rifiniture di pregio, con le scale rivestite in marmo Rosso Verona, i pavimenti in gres e tutte le pareti interne appena ritinteggiate. La copertura del portico ha subito un cedimento dei due pilastri frontali, pertanto l'intera copertura si è distaccata dal muro crollando in avanti. Attualmente, la parte frontale è alta solo 1,20 m. Per mettere tutto in sicurezza, è necessario smontare l'intera copertura, realizzare una trave interrata che sorregga la spinta dei pilastri e poi ripristinare la tettoia. Il costo della messa in sicurezza è pari ad € 3.145,00 come da computo metrico allegato. All'interno dell'immobile vi sono una cabina doccia con idromassaggio nuova e un termocamino imballato ed ancora da montare ancora imballato. Vi sono inoltre dei mobili imballati di cui non è possibile conoscere il contenuto poiché tutti accatastati in una camera. .Allegato 8- Rilievo fotografico .Allegato 15- Computo metrico		
Descrizione:	Porzione di Villino bifamiliare articolato su due livelli Piano Terra e Primo, collegati da una scala interna a forma di U. Il piano terra è composto da un soggiorno-pranzo, cucina, bagno con anti-bagno, ripostiglio ed un portico con corte annessa ad uso esclusivoce mentre al Piano Primo troviamo un disimpegno, camera da letto matrimoniale, due camere singole, un bagno e un balcone. Dal disimpegno del piano primo è possibile raggiungere una soffitta attraverso una botola con scala retrattile, la stessa interamente pavimentata e ben tenuta con un altezza massima di ml 1.85 ed una minima di ml 0,45		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da entrambi gli esecutati ed il figlio in quanto vi risiedono come da dati anagrafici rilevati: - **** Omissis **** - **** Omissis **** - **** Omissis **** Al momento del sopralluogo non vi era nessuno all'interno, l'immobile è in ristrutturazione ed attualmente risulta essere un cantiere.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Milano il 09/12/2006
  Reg. gen. 82342 - Reg. part. 20074
  Quota: 100%
  Importo: € 480.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 240.000,00
  Rogante: Bocca Loredana
  Data: 01/12/2006
  N° repertorio: 15787
  N° raccolta: 10600

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**
  Trascritto a Roma il 04/07/2016
  Reg. gen. 31620 - Reg. part. 5246
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento Immobiliare**
  Trascritto a Tivoli il 11/01/2024
  Reg. gen. 1389 - Reg. part. 1006
  Quota: 100%
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ONOFRIO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4c528058a9e366670757ee9774c518c3