

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mattei Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1..	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1..	7
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1..	8
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1..	9
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 113	13
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	14
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 114	14
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	15

Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 115	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 116	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 116	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 117	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 118	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 118	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 120	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 122	
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....	23
Regolarità edilizia	23

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 123

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/27924

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....24

Vincoli od oneri condominiali.....25

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 125

Stima / Formazione lotti.....25

Riepilogo bando d'asta.....29

Lotto Unico29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2024 del R.G.E.30

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 380.482,8430

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....32

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 132

Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/27932

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279.....33

All'udienza del 07/01/2025, il sottoscritto Arch. Mattei Gaetano, con studio in Viale Tito Boccuccia, 18 - 00033 - Cave (RM), email gaetano.mattei@gmail.com, PEC g.mattei@pec.archrm.it, Tel. 392 9542194, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Trattasi di un'unità immobiliare (villa) in corso di costruzione, situata nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279.

L'unità immobiliare è posta in zona leggermente distaccata rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case uni-plurifamiliari;

Confini:

- a Nord con corte di altra proprietà;
- a Est con lotto di terreno fg. 4 part.lla 411 (oggetto della presente procedura);
- a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà;
- a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 435 (oggetto della presente procedura).

(All. 01_451_Estratto_Mappa).

L'unità immobiliare si sviluppa su n. 4 livelli:

- piano seminterrato 2;
- piano seminterrato 1;
- piano terra;
- piano primo.

L'unità immobiliare non è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Morlupo.

La particella ove insiste l'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Morlupo al fg. 4 part.lla 436 - Ente Urbano di mq. 1312 - con la seguente "ultima" ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà 1/1 (All. 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436).

Vedi all.05_451_Foto.

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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Trattasi di terreno edificabile, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso indipendente dalla strada pubblica tramite un cancello carrabile/pedonale.

Confini:

- a Nord con corte di altra proprietà;
- a Est con viabilità;
- a Sud con altra proprietà;
- a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 436.

(All. 01_451_Estratto_Mappa).

Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde.

Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno.

Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.

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° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Trattasi di terreno agricolo, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso diretto da particella 436.

Confini:

- a Nord con altra proprietà;
- a Est con part. 436;
- a Sud con altra proprietà;
- a Ovest con altra proprietà

(All. 01_451_Estratto_Mappa).

Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.

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** - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

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

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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 MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

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)

Al momento dell'acquisto **** Omissis **** era vedova.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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)

Al momento dell'acquisto **** Omissis **** era vedova.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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)

Al momento dell'acquisto **** Omissis **** era vedova.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con corte di altra proprietà;
- a Est con lotto di terreno fg. 4 part.lla 411 (oggetto della presente procedura);
- a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà;
- a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 435 (oggetto della presente procedura).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Confini:

- a Nord con corte di altra proprietà;
 - a Est con viabilità;
 - a Sud con altra proprietà;
 - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 436.
- (All. 01_451_Estratto_Mappa).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Confini:

- a Nord con altra proprietà;
 - a Est con part. 436;
 - a Sud con altra proprietà;
 - a Ovest con altra proprietà
- (All. 01_451_Estratto_Mappa).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	138,41 mq	162,38 mq	1	162,38 mq	3,00 m	Terra
Portici	98,43 mq	98,43 mq	0,40	39,37 mq	0,00 m	Terra
Balconi e Terrazzi	35,94 mq	35,94 mq	0,25	8,98 mq	0,00 m	Terra
Villa	40,36 mq	49,49 mq	1	49,49 mq	2,90 m	Primo
Soffitta	50,49 mq	57,32 mq	0,20	11,46 mq	0,90 m	Primo
Locale 01	282,80 mq	296,95 mq	0,50	148,47 mq	2,80 m	Seminterrato -1
Terrazzo 01	9,65 mq	9,65 mq	0,25	2,41 mq	2,80 m	Seminterrato -1
Locale 01	54,84 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	2,90 m	Seminterrato -2
Locale 02	232,43 mq	248,64 mq	0,20	49,73 mq	2,90 m	Seminterrato -2
Giardino	1015,25 mq	1015,25 mq	0,18	182,75 mq	0,00 m	Terra / Seminterrato -2
Totale superficie convenzionale:				667,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				667,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Descrizione esterna dell'immobile:

L'immobile oggetto della presente perizia si sviluppa su quattro livelli (seminterrato -2, seminterrato -1, piano terra, piano primo) e si colloca all'interno di un lotto in leggera pendenza, in ambito semi-periferico residenziale, con affaccio panoramico su vallata coltivata.

Il fabbricato si presenta con struttura portante in cemento armato, copertura a falde con tegole in laterizio, e tamponature prevalentemente in blocchi di laterizio o calcestruzzo intonacato allo stato grezzo. Alcune

porzioni esterne risultano rifinite con tinteggiatura bianca e davanzali in pietra, mentre altre sono ancora in corso di realizzazione.

Prospetti e volumi:

L'edificio ha una volumetria articolata con corpi sfalsati e aggettanti che si adattano all'andamento del terreno.

Sono presenti:

Un corpo principale centrale a due piani fuori terra, con copertura a doppia falda e finestre regolarmente distribuite.

Due ali laterali più basse, con coperture inclinate e profondi portici a pilotis, che offrono spazi coperti e potenzialmente vivibili all'esterno.

L'accesso principale avviene da monte, mentre il prospetto a valle si apre verso il declivio del terreno, offrendo una vista libera sul paesaggio rurale circostante.

Spazi esterni e area di pertinenza:

L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde.

Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno.

Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.

Stato di conservazione esterna

Le strutture appaiono integre dal punto di vista statico, ma prive di ogni tipo di rifinitura funzionale.

Gli infissi risultano assenti internamente mentre esternamente sono presenti persiane in ferro.

Le gronde e i pluviali sono presenti in parte e appaiono correttamente installati.

La copertura è completata con manto in tegole; non sono visibili segni evidenti di dissesto.

I portici sono in c.a. e risultano ultimati per quanto riguarda la struttura, ma privi di pavimentazioni definitive.

Piano Seminterrato -2 - Descrizione:

Il piano seminterrato -2 si compone di due ampi locali principali, adiacenti e comunicanti, con accesso diretto dalla rampa carrabile. Si tratta di ambienti privi di destinazione abitativa, collocati al livello più basso dell'edificio, e attualmente in stato grezzo. Il piano si presenta in stato di grezzo strutturale, con le seguenti caratteristiche:

Struttura portante in cemento armato, con travi rovesce in fondazione chiaramente visibili a terra;

Pilastratura regolare e solaio in laterocemento a vista, privo di ogni tipo di finitura;

Pareti perimetrali grezze, parte in laterizio forato, parte in cemento armato;

Assenza di intonaci, impianti, pavimentazioni e serramenti;

Nessun impianto presente o predisposto.

Piano Seminterrato -1 - Descrizione:

Il piano seminterrato -1 è costituito da un unico ampio ambiente (Locale n. 1), con accesso tramite scala interna.

L'intero livello si presenta in stato grezzo strutturale, con le seguenti caratteristiche:

Struttura in cemento armato, con pilastri regolari e travi ribassate;

Solaio superiore in laterocemento, privo di controsoffittatura;

Pareti perimetrali in parte in cemento armato a vista, in parte in blocchi laterizi, non intonacate;

Pavimentazione in calcestruzzo grezzo, priva di massetto o finiture;

Nessun impianto installato o predisposto;
Scala in c.a. grezzo che collega agli altri livelli.

Piano Terra – Descrizione:

Il piano terra si presenta come livello principale dell'edificio, destinato a uso abitativo, articolato in ambienti interni e spazi accessori esterni (portici, terrazzi e balconi), con affaccio diretto sul terreno circostante.

E' suddiviso in: sei locali, due portici, un balcone e un terrazzo.

Il piano terra è parzialmente intonacato esternamente, mentre all'interno si presenta in stato grezzo avanzato, con le seguenti caratteristiche:

Esterno:

Presenza di due ampi portici coperti, con struttura in c.a. e solai inclinati in laterocemento;

Facciate esterne in parte rasate e tinteggiate, in parte ancora grezze o da rifinire;

Scuri in ferro installati su alcuni infissi esterni (ma mancano i serramenti);

Presenza di balcone e terrazzo panoramico, pavimentati in cls grezzo e delimitati da parapetti in muratura;

Accesso diretto al giardino circostante non sistemato (in stato di abbandono e ricoperto da vegetazione spontanea).

Interno:

Pareti interne grezze, alcune intonacate con spruzzo a cemento, altre in mattoni forati a vista;

Nessuna parete è tinteggiata, e mancano i rivestimenti;

Solaio orizzontale in laterocemento, intonacato in alcune porzioni;

Pavimentazioni mancanti: presenti solo i sottofondi in calcestruzzo;

Assenza totale di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento);

Scala in cemento armato già realizzata, in collegamento con i piani superiori e inferiori;

Alcuni ambienti già compartimentati, altri ancora da definire (aperture libere senza controtelai).

Piano Primo – Descrizione:

Il piano primo è composto da due locali principali e una soffitta accessibile da botola. Il solaio presenta una copertura inclinata in latero-cemento con intradosso a vista, non intonacato. Le strutture verticali sono costituite da tamponature in blocchi di calcestruzzo e laterizio, ancora allo stato grezzo, con porzioni prive di rifiniture.

L'accesso al piano avviene tramite una scala in calcestruzzo armato grezzo.

La porzione principale del piano è costituita da un grande vano con due aperture finestrate, dotate di persiane in ferro, privi di infissi interni.

Sul lato corto è presente un piccolo locale ricavato in muratura forata (probabilmente destinato a bagno), attualmente non intonacato e privo di impianti.

La pavimentazione è grezza in calcestruzzo, non completata.

La botola di accesso alla soffitta è collocata nella parete divisoria.

La soffitta si presenta come un unico ambiente non praticabile, con altezza interna variabile e copertura a falde con intradosso in laterizio e travetti in c.a. a vista.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	311,00 mq	311,00 mq	1	311,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				311,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				311,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde.

Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno.

Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3782,00 mq	3782,00 mq	1	3782,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3782,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3782,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2006 al 14/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 436, Porz. -, Zc. - Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 1312

Si precisa che l'unità immobiliare non è censita al Catasto Urbano, per tanto si riporta soltanto il censimento catastale che costituisce "Ultimo dato catastale" dedotto dalla Visura Catastale del lotto di terreno (fg. 4 part.IIa 436) ove insiste l'unità immobiliare.

Per la cronistoria catastale si rimanda a All. "03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436".

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2000 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 411, Porz. -, Zc. - Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 311 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,80

Si precisa che è stato riportato solo l'ultimo dato catastale per la cronistoria si rimanda all'allegato "03_451_Visura_Storica_Terreni_4_411".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/2006 al 05/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 435, Porz. -, Zc. - Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3782 Reddito dominicale € 13,67 Reddito agrario € 11,72

Si precisa che è stato riportato solo l'ultimo dato catastale per la cronistoria si rimanda all'allegato "03_451_Visura_Storica_Terreni_4_435".

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	436		-	-	Ente Urbano		1312 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare non risulta censita presso il Catasto Fabbricati.

L'assegnatario del bene dovrà procedere all'accatastamento del bene stesso presso il Catasto Fabbricati.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	411		-	-	Seminativo	4	311 mq	0,72 €	0,8 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	435		-	-	Seminativo	3	3782 mq	13,67 €	11,72 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Da mappa catastale le particelle 436 e 411 entrambe oggetto della procedura sono separate da una strada, denominata "via Monte Reale". Di fatto la succitata strada (part.441 e non oggetto della procedura) non si trova tra le particelle 436 e 411 (come riportato nella mappa catastale), ma tra la particella 411 (oggetto di procedura) e 392 (estranea alla procedura).

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Da mappa catastale le particelle 436 e 411 entrambe oggetto della procedura sono separate da una strada, denominata "via Monte Reale". Di fatto la succitata strada (part.441 e non oggetto della procedura) non si trova tra le particelle 436 e 411 (come riportato nella mappa catastale), ma tra la particella 411 (oggetto di procedura) e 392 (estranea alla procedura).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

L'immobile oggetto della presente perizia risulta in corso di costruzione e non completato, con lo stato dei lavori fermo da tempo e privo di finiture e impianti funzionanti.

Nel complesso, l'immobile si presenta in buono stato strutturale, non si rilevano fenomeni evidenti di degrado, cedimenti o infiltrazioni, ma necessita del completamento integrale delle opere di finitura, degli impianti e delle dotazioni funzionali e di sicurezza.

Allo stato attuale l'immobile risulta incompleto ma integro, tipico di un'opera strutturalmente realizzata ma ferma in fase di avanzamento lavori, non idonea all'uso abitativo e priva dei requisiti di abitabilità.

Vedi allegato 05_451_Foto

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde.

Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno.

Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Come riportato nell'attestazione rilasciata dal Comune di Morlupo il 28.05.2025 n. prot. 11629: "il terreno in oggetto sito nel Comune di Morlupo in n.° 04 particella 436 è stato legittimato con Decreto Commissariale di 299, Reg. Rep. n.° 34 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 8444, Reg. Particolare n.° 7258 e che successivamente il canone imposto dal suddetto decreto è stato affrancato in data 27.04.1983 come riportato nel registro delle schede dei provvedimenti in forza dello scrivente".

(All. 11_451_Att_Usi_Civici)

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Come riportato nel CDU il terreno di demanio civico è stato affrancato. Vedi allegato 12_451_CDU.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Come riportato nel CDU il terreno di demanio civico è stato affrancato. Vedi allegato 12_451_CDU.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

- Fondazioni: in c.a.
- Esposizione:
 - a Nord con corte di altra proprietà;
 - a Est con lotto di terreno fg. 4 part.IIIa 411 (oggetto della presente procedura);
 - a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà;
 - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.IIIa 435 (oggetto della presente procedura).
- Altezza interna:
 - P. Terra: 3,00 ml.
 - P. Primo: 2,90 ml.
 - P. Seminterrato 1: 2,80 ml.
 - P. Seminterrato 2: 2,90 ml.
- Str. verticali: pilasti in c.a.;
- Solaio: laterocemento;
- Copertura: laterocemento;
- Manto di copertura: tegole portoghesi in laterizio;
- Pareti esterne: costituite da blocchi di laterizio intonacati solo esternamente;
- Pareti interne: costituite da blocchi di laterizio allo stato grezzo.
- Pavimentazione interna e esterna: assente;
- Infissi esterni: composti da sole persiane in ferro.
- Infissi interni: assenti.
- Impianti: non è presente impianto elettrico, idrico, termico o altro tipo.
- Terreno esclusivo: costituito da giardino incolto e coperto da vegetazione infestante.
- Soffitta: al piano primo è presente un ambiente con altezza media 0,90 ml.
- Cantina o simili: al piano seminterrato 1 e 2, raggiungibili dal piano terra da scala interna, sono presenti n. 3 grandi ambienti allo stato grezzo.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Trattasi di terreno edificabile vedi allegato 12_451_CDU

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Trattasi di terreno agricolo vedi allegato 12_451_CDU

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bruno Maria Mangiapane	30/09/2003	69627	8489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/10/2003	46303	30727
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Uff. Entrate Roma 2	15/10/2003	014088	

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.

Vedi allegato: 13_451_AttoProp.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bruno Maria Mangiapane	30/09/2003	69627	8489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/10/2003	46303	30727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Entrate Roma 2	15/10/2003	014088	

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.

Vedi allegato: 13_451_AttoProp.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/09/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bruno Maria Mangiapane	30/09/2003	69627	8489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/10/2003	46303	30727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uff. Entrate Roma 2	15/10/2003	014088	

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.

Vedi allegato: 13_451_AttoProp.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016
Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 235.500,00
A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gabriele Sciumbata
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 5813
N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016
Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 235.500,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gabriele Sciumbata
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 5813
N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016
Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 235.500,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gabriele Sciumbata
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 5813
N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

L'unità immobiliare ricade in "Sottozona C2" del P.R.G. come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Vedi: 12_451_CDU

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'unità immobiliare ricade in "Sottozona C2" del P.R.G. come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Vedi: 12_451_CDU

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

L'unità immobiliare è un terreno edificabile sottozona "E2 - Zona agricola di salvaguardia" come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Vedi: 12_451_CDU

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1**

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Morlupo è stata acquisita la documentazione relativa all'aspetto della regolarità edilizia dell'unità immobiliare. Dalla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico risulta quanto segue.

L'ultimo titolo edilizio è costituito dalla D.I.A. del 04.04.05 n. prot. 7071 di "variante" al Permesso di Costruire n. 04/04 del 27.01.2004.

Su tale D.I.A. l'Ufficio Tecnico ha rilasciato "autorizzazione" n. prot. 7093 del 09.05.2005.

In data 14.05.2008 tramite "perizia giurata sullo stato delle opere" il progettista della suddetta D.I.A. ha dichiarato l'ultimazione strutturale dell'unità immobiliare e lo stato "grezzo", precisando che i lavori sono stati sospesi dall'agosto 2007.

Vedi allegato: 06_451_CE

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.

Confrontando l'elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. prot. 7071 del 04.04.05, risultano le seguenti difformità:
1. piano seminterrato -2: non è rappresentato nell'elaborato grafico della D.I.A.

2. piano seminterrato -1: la distribuzione interna non corrisponde con quella rappresentata nell'elaborato della D.I.A. in particolare una porzione del piano non risulta "tombata";
3. piano terra: due parti dei portici rappresentati nell'elaborato della D.I.A. sono state chiuse con tamponatura con conseguente aumento volumetrico.
4. piano primo risulta corrispondente alla DIA presentata.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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

Trattasi di terreno edificabile

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° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

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

Trattasi di terreno agricolo

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279, PIANO S2, S1, T E 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stata reperita documentazione in merito ad eventuali vincoli o oneri condominiali

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1
Trattasi di un'unità immobiliare (villa) in corso di costruzione, situata nel Comune Morluopo in via Monte Soratte, n. 277/279. L'unità immobiliare è posta in zona leggermente distaccata rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case uni-plurifamiliari; Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con lotto di terreno fg. 4 part.lla 411 (oggetto della presente procedura); - a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 435 (oggetto della presente procedura). (All. 01_451_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su n. 4 livelli: - piano seminterrato 2; - piano seminterrato 1; - piano terra; - piano primo. L'unità immobiliare non è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Morlupo. La particella ove insiste l'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Morlupo al fg. 4 part.lla 436 - Ente Urbano di mq. 1312 - con la seguente "ultima" ditta catastale: [REDACTED] - Proprietà 1/1 (All. 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436).

Vedi all.05_451_Foto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 436, Porz. -, Zc. -, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 440.406,49

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di esecuzione si è adottato il metodo del costo, criterio estimativo previsto dalle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 per la valutazione di fabbricati in corso di costruzione, non ultimati o in stato di abbandono.

Questo metodo si fonda sul principio secondo cui il valore dell'immobile è pari al valore dell'opera una volta ultimata, determinato sulla base delle sue caratteristiche tipologiche e dimensionali, decurtato dei costi ancora necessari per completarne la realizzazione e tenendo conto dello stato di avanzamento delle opere esistenti.

Nel caso di specie, il bene risulta in corso di costruzione e non completato né sotto il profilo edilizio né sotto quello urbanistico. Non è pertanto possibile ricorrere a un confronto diretto con valori di mercato di immobili simili già completati e compravenduti.

Il valore unitario assunto, pari a 660,24€/m², è stato calcolato applicando, al costo di costruzione desunto dal prezzario tipologico DEI 2024 (1800,00 €/m²), la percentuale del 36,68%, corrispondente all'incidenza delle opere già realizzate (scavi, struttura, tamponature esterne parziali).

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279

Trattasi di terreno edificabile, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso indipendente dalla strada pubblica tramite un cancello carrabile/pedonale. Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con viabilità; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 436. (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde. Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno. Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 411, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 6.220,00

Confronto diretto con terreni simili della zona

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279

Trattasi di terreno agricolo, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso diretto da particella 436. Confini: - a Nord con altra proprietà; - a Est con part. 436; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con altra proprietà (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 435, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 18.910,00

Confronto diretto con terreni simili della zona

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1	667,04 mq	660,24 €/mq	€ 440.406,49	100,00%	€ 440.406,49
Bene N° 2 - Terreno edificabile Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	311,00 mq	20,00 €/mq	€ 6.220,00	100,00%	€ 6.220,00
Bene N° 3 - Terreno Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279	3782,00 mq	5,00 €/mq	€ 18.910,00	100,00%	€ 18.910,00
Valore di stima:					€ 465.536,49

Valore di stima: € 465.536,49

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	10,00	%
Pratiche relative alla regolarizzazione edilizi/urbanistica/catastale	8500,00	€
Lavori per regolarizzazione edilizia/urbanistica	25000,00	€
Rimozione dei materiali di cantiere presenti	5000,00	€

Valore finale di stima: € 380.482,84

Per la determinazione del valore dell'immobile insistente sulla part.436 oggetto di esecuzione si è adottato il metodo del costo, criterio estimativo previsto dalle norme UNI 11558:2014 e UNI 11612:2015 per la valutazione di fabbricati in corso di costruzione, non ultimati o in stato di abbandono.

Per il terreno edificabile part.411 si è utilizzato il metodo di stima sintetica per confronto diretto con altri terreni simili nella zona.

Per il terreno agricolo part.435 si è utilizzato il metodo di stima sintetica per confronto diretto con altri terreni simili nella zona.

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.

Cave, li 27/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mattei Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - 13_451_AttoProp (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 12_451_CDU (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 06_451_CE (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01_451_Estratto_Mappa (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - 05_451_Foto (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_411 / 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_435 / 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436 (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02_451_Planimetria_4_436 (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 08_451_Cfr_CE_Reale (Aggiornamento al 27/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11_451_Att_Usi_Civici (Aggiornamento al 27/09/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1
Trattasi di un'unità immobiliare (villa) in corso di costruzione, situata nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279. L'unità immobiliare è posta in zona leggermente distaccata rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case uni-plurifamiliari; Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con lotto di terreno fg. 4 part.lla 411 (oggetto della presente procedura); - a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 435 (oggetto della presente procedura). (All. 01_451_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su n. 4 livelli: - piano seminterrato 2; - piano seminterrato 1; - piano terra; - piano primo. L'unità immobiliare non è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Morlupo. La particella ove insiste l'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Morlupo al fg. 4 part.lla 436 - Ente Urbano di mq. 1312 - con la seguente "ultima" ditta catastale: [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà 1/1 (All. 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436).
Vedi all.05_451_Foto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 436, Porz. -, Zc. -, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in "Sottozona C2" del P.R.G. come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Vedi: 12_451_CDU
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279
Trattasi di terreno edificabile, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso indipendente dalla strada pubblica tramite un cancello carrabile/pedonale. Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con viabilità; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 436. (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde. Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno. Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 411, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in "Sottozona C2" del P.R.G. come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Vedi: 12_451_CDU
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279
Trattasi di terreno agricolo, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso diretto da particella 436. Confini: - a Nord con altra proprietà; - a Est con part. 436; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con altra proprietà (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 435, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare è un terreno edificabile sottozona "E2 - Zona agricola di salvaguardia" come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Vedi: 12_451_CDU

Prezzo base d'asta: € 380.482,84

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 380.482,84

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279, piano s2, s1, T e 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 436, Porz. -, Zc. -, Qualità Ente Urbano	Superficie	667,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della presente perizia risulta in corso di costruzione e non completato, con lo stato dei lavori fermo da tempo e privo di finiture e impianti funzionanti. Nel complesso, l'immobile si presenta in buono stato strutturale, non si rilevano fenomeni evidenti di degrado, cedimenti o infiltrazioni, ma necessità del completamento integrale delle opere di finitura, degli impianti e delle dotazioni funzionali e di sicurezza. Allo stato attuale l'immobile risulta incompleto ma integro, tipico di un'opera strutturalmente realizzata ma ferma in fase di avanzamento lavori, non idonea all'uso abitativo e priva dei requisiti di abitabilità. Vedi allegato 05_451_Foto		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare (villa) in corso di costruzione, situata nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279. L'unità immobiliare è posta in zona leggermente distaccata rispetto al centro del Comune, caratterizzata dalla presenza di case uni-plurifamiliari; Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con lotto di terreno fg. 4 part.lla 411 (oggetto della presente procedura); - a Sud in aderenza con fabbricato e terreno di altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 435 (oggetto della presente procedura). (All. 01_451_Estratto_Mappa). L'unità immobiliare si sviluppa su n. 4 livelli: - piano seminterrato 2; - piano seminterrato 1; - piano terra; - piano primo. L'unità immobiliare non è censita presso il catasto fabbricati nel Comune di Morlupo. La particella ove insiste l'unità immobiliare è distinta al Catasto Terreni del Comune di Morlupo al fg. 4 part.lla 436 - Ente Urbano di mq. 1312 - con la seguente "ultima" ditta catastale: [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/1 (All. 03_451_Visura_Storica_Terreni_4_436). Vedi all.05_451_Foto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 411, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo	Superficie	311,00 mq
Stato conservativo:	L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde. Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno. Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato,		

	ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.
Descrizione:	Trattasi di terreno edificabile, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso indipendente dalla strada pubblica tramite un cancello carrabile/pedonale. Confini: - a Nord con corte di altra proprietà; - a Est con viabilità; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con lotto di terreno fg. 4 part.lla 436. (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera. Tuttavia, è presente un sistema terrazzato con muretti in cls che sembrerebbe destinato alla sistemazione a gradoni dell'area verde. Dal lato a valle si accede a un sentiero pedonale o carraio in terra battuta in pendenza, delimitato da una recinzione metallica su paletti e cordolo in cls prefabbricato, che prosegue verso il basso. È presente anche un muro perimetrale in calcestruzzo armato a protezione di una parte del terrapieno. Il terreno nel suo complesso appare ampiamente sottoutilizzato, ma offre potenzialità di riqualificazione per la creazione di aree a verde, giardini, orti o parcheggi.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - via Monte Soratte, 277/279		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 435, Porz. -, Zc. -, Qualità Seminativo	Superficie	3782,00 mq
Stato conservativo:	L'intero lotto si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo, situato nel Comune Morlupo in via Monte Soratte, n. 277/279, con accesso diretto da particella 436. Confini: - a Nord con altra proprietà; - a Est con part. 436; - a Sud con altra proprietà; - a Ovest con altra proprietà (All. 01_451_Estratto_Mappa). Il terreno si presenta in stato di incolto, con vegetazione infestante (rovi, arbusti, erbe alte) che invade gran parte dell'area libera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279,
PIANO S2, S1, T E 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016
Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 235.500,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gabriele Sciumbata
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 5813
N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024
Reg. gen. 1 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016
Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074
Quota: 1/1
Importo: € 235.500,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Gabriele Sciumbata
Data: 17/02/2016
N° repertorio: 5813
N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA MONTE SORATTE, 277/279

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Roma 2 il 18/02/2016

Reg. gen. 7421 - Reg. part. 1074

Quota: 1/1

Importo: € 235.500,00

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: Gabriele Sciumbata

Data: 17/02/2016

N° repertorio: 5813

N° raccolta: 3094

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 18/11/2024

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente