

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTTOR FRANCESCO LUPIA*Custode Giudiziario: Dott. Tonino Bernardini
Esperto Stimatore: Geom. Cristian De Simone*

PROCEDURA EI RGE 456/2023

promossa da

**** *Omissis* ******** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ******** *Omissis* ******** *Omissis* ****LOTTO UNICO
COMUNE DI FORMELLO (RM) - VIA CASTEL DE CEVERI N. 78

RELAZIONE DI STIMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Simone Cristian, nell'Esecuzione Immobiliare 456/2023 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 456/2023 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 909.406,00.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. De Simone Cristian, con studio in Via Lucania, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email desimone.geo@gmail.com, PEC cristian.de.simone@geopec.it, Tel. 333 7982209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All. 1 _ Verbale di nomina, Accettazione incarico e Giuramento telematico Esperto Estimatore

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

⇒ **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formello (RM) - Via Castel De Ceveri 78, piano S1-T-1

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da una porzione di villa quadrifamiliare sita all'interno del Centro Residenziale Castel De Ceveri nel Comune di Formello con servizio di portineria e guardiania h24.

L'accesso al lotto avviene da due passi carrai su due strade diverse.

Il fabbricato è dislocato su tre livelli:

- Piano seminterrato destinato parte a cantina e parte a residenziale con accesso carrabile tramite la rampa;
- Piano terra e primo destinato a residenziale.

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile.

In continuità dell'abitazione al piano terra c'è un giardino parte a verde e parte lastricato con annessa piscina interrata.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

⇒ **Bene N° 1** - Villa ubicata a Formello (RM) - Via Castel De Ceveri 78, piano S1-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)

La titolarità è pervenuta agli esecutati con giusto atto di donazione a Rogito del Notaio FLORIDI GIOVANNI di Roma, in data 14/07/2021, rep. n. 51200, racc. 35606, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2, il giorno 28/07/2021 al Reg. Gen. 43081 e al Reg. Part. 31057.

Nel presente atto la sig.ra **** Omissis **** interviene come curatrice speciale dei propri figli, autorizzata dal Giudice Tutelare del Tribunale Civile di Tivoli con provvedimento del 24 maggio 2021, n. cronol. 3618/2021 del 4 giugno 2021, R.G. n.1712/2021.

All. 2 _Atto di donazione

All. 3 _Certificato stato di famiglia e storico di residenza

CONFINI

Lato Nord confinante con strada località Castel De Ceveri
Lato Est confinante con fabbricato distinto al foglio 21, part.IIa 138
Lato Sud confinante con fabbricato distinto al foglio 21, part.IIa 207
Lato Ovest confinante con strada località Castel De Ceveri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,91 mq	100,98 mq	1	100,98 mq	2,85 m	Terra
Abitazione	85,61 mq	106,92 mq	0,33	35,28 mq	2,20 m	Primo - mansarda
Abitazione	135,51 mq	158,81 mq	0,50	79,41 mq	2,70 m	Seminterrato
Cantina-Locali tecnici	56,72 mq	70,86 mq	0,20	14,17 mq	2,70 m	Seminterrato
Balcone scoperto	1,59 mq	1,59 mq	0,25	0,40 mq	0,00 m	Primo
Giardino	2000,00 mq	2000,00 mq	0,18	360,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				590,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				590,24 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

All. 4 _Elaborato grafico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/10/1978 al 21/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Graffato 205
Dal 21/02/1986 al 30/06/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Graffato 205
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 2,26 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 3.131,02 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 01/01/1994 al 11/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Rendita € 2.517,73 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 11/11/1997 al 06/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5

		Rendita € 2.517,73 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 06/07/1999 al 22/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 22/02/2002 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 30/04/2010 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 27/07/2012 al 14/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 14/07/2021 al 16/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205
Dal 16/08/2021 al 19/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 138, Sub. 4 Categoria A7 Cl.4, Cons. 18 Rendita € 3.625,53 Piano S1-T-1 Graffato 205

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

All. 5_Visura storica catastale_NCEU e NCT

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	138-205	4		A7	4	18	281 mq	3625,53 €	S1-T-1	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
21	138				Seminativo	4	10130 mq	23,54 €	24,16 €		

All. 5_Visura storica catastale_NCEU e NCT

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto riportato sulla planimetria catastale presente nella banca dati catastale, rispetto allo stato di fatto, presenta le seguenti discordanze:

- Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma;
- Ampliamento al piano terra con realizzazione di una veranda con successivo mancato inserimento in mappa ditale ampliamento;
- Realizzazione di una piscina interrata con annesso locale tecnico/spogliatoio con successivo mancato inserimento in mappa della stessa;
- Realizzazione di un gazebo in legno con successivo mancato inserimento in mappa dello stesso;
- Realizzazione di una tettoia con successivo mancato inserimento in mappa della stessa.

Ad oggi i dati catastali relativi al NCEU, corrispondono a quelli reali.

Mentre per quanto riguarda il NCT la particella 138, risulta ancora censita con qualità Seminativo, invece dovrebbe essere ente urbano, questo perchè il fabbricato non risulta essere stato inserito in mappa.

Inoltre la particella 138 non risulta essere frazionata.

All. 6_Planimetria catastale ed estratto di mappa

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, nella sua interezza, si trova in un discreto stato conservativo.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia interna che esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato si trova all'interno del Centro Residenziale Castel De Ceveri ma non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche generali

Trattasi di porzione di quadrifamiliare, realizzata nei primi anni '70, costituito da tre piani fuori terra con struttura portante composta da fondazioni in cemento armato 50x50, struttura portante in muratura di tufo, solai in laterocemento e pignatte, copertura a tetto a falde inclinate con tegole in cemento.

Composizione

Il fabbricato è composto da tre piani così composti:

1. Piano Terra con destinazione d'uso residenziale con altezza di 2,85 m suddiviso in:
 - 1.1. Salotto – 40,45 mq
 - 1.2. Soggiorno – 20,14 mq
 - 1.3. Cucina – 9,63 mq
 - 1.4. Bagno – 4,35 mq
 - 1.5. Disimpegno – 3,34 mq

1.6. Veranda con struttura in legno – 22,32 mq

La parte di abitazione al piano terra risulta abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in parquet, mentre la pavimentazione all'interno della veranda è in gres. È dotata di serramenti con imposte a scuri in legno e finestre in legno a doppio vetro, con porte interne in legno. Le pareti risultano tinteggiate per la parte superiore e rivestite con carta da parati nella parte inferiore. La scala di collegamento col piano primo è rivestita in legno. La porzione del piano terra è rifinita, arredata e versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso.

2. Piano Primo con destinazione d'uso residenziale con altezza da 1,10 m a 3,33 m suddiviso in:

- 2.1. Camera – 16,81 mq
- 2.2. Bagno – 5,01 mq
- 2.3. Balcone – 1,59 mq
- 2.4. Camera – 11,92 mq
- 2.5. Disimpegno – 7,10 mq
- 2.6. Bagno – 6,98 mq
- 2.7. Guardaroba – 6,40 mq
- 2.8. Disimpegno – 7,24 mq
- 2.9. Camera – 24,15 mq

La parte di abitazione al piano primo risulta abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in parquet ad eccezione del bagno (punto 2.2). È dotata di serramenti con imposte a scuri in legno e finestre in legno a doppio vetro, con porte interne in legno. Le pareti risultano tinteggiate per la parte superiore e rivestite con carta da parati nella parte inferiore. Entrambi i bagni hanno le pareti con un rivestimento in gres e tinta. La porzione del piano terra è rifinita, arredata e versa in buone condizioni di manutenzione e d'uso.

3. Piano Seminterrato con destinazione d'uso parte a residenziale e parte non residenziale, con altezza di 2,70 m suddiviso in:

- 3.1. Cantina – 5,82 mq
- 3.2. Sala Hobby – 40,29 mq
- 3.3. Camera – 14,99 mq
- 3.4. Disimpegno – 5,46 mq
- 3.5. Bagno – 7,46 mq
- 3.6. Lavatoio – 3,06 mq
- 3.7. Locale caldaia – 4,86 mq
- 3.8. Locale tecnico – 5,03 mq
- 3.9. Disimpegno – 3,92 mq
- 3.10. Cantina – 34,03 mq
- 3.11. Soggiorno/Pranzo/ang. cottura – 33,46 mq
- 3.12. Soggiorno/Letto/ang. cottura – 28,94 mq
- 3.13. Bagno – 4,91 mq

La parte di abitazione al piano seminterrato risulta abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di cotto (locali dal punto 3.2 al 3.4) ad eccezione del bagno (punto 3.3) che ha un pavimento in gres, mentre le restanti stanze hanno una pavimentazione in gres tinto legno (locali dal punto 3.11 al 3.13). La sala hobby è dotata di serramenti con imposte a scuri in legno e finestre in legno a vetro singolo, con porte interne vetrate in legno. Le stanze (locali dal punto 3.11 al 3.13) hanno finestre in legno con doppio vetro e grate in ferro, con porte lisce in legno. I locali servizi (dal punto 3.7 al 3.10) sono intonacati a sbruffo. Il locale lavatoio presenta un rivestimento in ceramica bianca. La cantina ha una serranda in ferro che dà sulla rampa. Le pareti risultano tinteggiate. Entrambi i bagni hanno le pareti con un rivestimento in gres e tinta. La scala di collegamento col piano terra è rivestita con piastrelle di cotto. La porzione del piano seminterrato è rifinita, arredata e versa in discrete condizioni di manutenzione e d'uso. Tutto intorno insiste un'area destinata a giardino, parte a verde e parte pavimentata. A ridosso della zona soggiorno è presente un pergolato in legno con adiacente gazebo in legno. Nella parte laterale, a ridosso della veranda è stato realizzato un forno in muratura. All'interno del giardino è stata realizzata una piscina interrata con locale tecnico e spogliatoio. A lato della piscina, a ridosso del confine su strada, è presente una tettoia.

Per tutti gli ambienti è presente e funzionante l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento, costituito da caldaia e corpi scaldanti a radiatori, e l'impianto idrico/sanitario.

Il riscaldamento è garantito anche da una caldaia presente nel locale caldaia al piano seminterrato.

Degli impianti elettrico e idraulico non sono state reperite le certificazioni.

Il fabbricato si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di conservazione.

All. 4 Elaborato grafico

All. 17_Fotografie

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori e dal genitore esercente la patria potestà

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****,

- Debitore

Debitore

- Genitore non esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1997 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Palmieri Gustavo	11/11/1997	62093	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2	13/11/1997	36094	23015
		Registrazione			
Dal 30/04/2010 al 27/07/2012	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/11/1997	46179	1
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carraffa Renato	30/04/2010	72348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/07/2012 al 14/07/2021	**** Omissis ****	Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2	05/05/2010	28432	16307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carraffa Renato	27/07/2012	75188	
Dal 14/07/2021	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2	01/08/2012	36415	25632
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Floridi Giovanni	14/07/2021	51200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2	28/07/2021	43081	31057
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All. 7 Elenco note e note di trascrizione

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Roma 2 aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 05/05/2010

Reg. gen. 28433 - Reg. part. 6642

Importo: € 1.400.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 3,00 %

Rogante: **** Omissis ****

Data: 30/04/2010

N° repertorio: 72349

N° raccolta: 10702

*Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 17.09.2018 ai nn. 43715/5786 di surrogazione art. 120 quater del d.lgs.385/1993 a favore di **** Omissis **** con sede in Bergamo Con l'atto che si annota le parti hanno inoltre convenuto quanto qui letteralmente si riporta: "o m i s s i s - premesso che: - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, il mutuatario ha richiesto alla banca un mutuo per l'importo di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) da destinare al pagamento integrale di un debito nei confronti della parte creditrice, derivante da due finanziamenti assistiti da garanzia ipotecaria, concessi con atti a rogito del notaio **** Omissis **** di Roma; e precisamente: .. in data 30 aprile 2010 rep. n.72348/10701 registrato a Roma 3 il 4 maggio 2010 al n. 7875 serie 1T; .. ed in data 27 luglio 2012 rep. n. 75189/12259 registrato a Roma 3 il 31 luglio 2012 al n.23668 serie 1T; di seguito in sintesi "debito"; - la somma richiesta a titolo di mutuo, corrispondente all'ammontare complessivo del debito, è stata determinata dalla parte creditrice e più precisamente si compone di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) di cui per capitale residuo euro 615.556,50 (seicentoquindicimilacinquecentocinquantasei virgola cinquanta) e per interessi maturati e conteggiati sino alla data odierna euro 1.203,24 (milleduecentotre virgola ventiquattro); - il mutuatario, ai sensi delle norme citate in apertura delle presenti premesse, intende surrogare la banca nelle ipoteche concesse alla parte creditrice a garanzia del debito, iscritte a Roma 2 a garanzia dei suddetti finanziamenti, a favore della **** Omissis **** (ora **** Omissis ****) s.p.a.; e rispettivamente: .. ipoteca di euro 1.400.000 (unmilionequattrocentomila) iscritta il 5 maggio 2010 al n. 28433 di registro generale ed al n. 6642 di registro particolare, a garanzia di un mutuo di originari euro 700.000 (settecentomila); .. ipoteca di euro 700.000 (settecentomila) iscritta il 1 agosto 2012 al n. 36416 di registro generale ed al n. 5210 di registro particolare, a garanzia di un mutuo di originari euro 350.000 (trecentocinquantamila); - la "banca", sulla base della situazione economica e patrimoniale dichiarata dal "mutuatario" nonché sulla scorta della valutazione attribuita alle garanzie offerte, ha deliberato di accordare il mutuo richiesto per l'importo di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) alle condizioni più avanti descritte; - o m i s s i s - art. 1 (importo e disciplina del mutuo) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, la banca concede la somma di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) a titolo di mutuo a favore del mutuatario con obbligo di destinazione al pagamento integrale del debito derivante dal finanziamento indicato nelle premesse. Detta somma viene erogata mediante accredito sul conto corrente n. 2356 intrattenuto presso la filiale di Roma Nomentana della banca medesima. il mutuatario dichiara di ricevere dalla banca la somma di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) per la specifica destinazione del pagamento del debito, rilasciandone ampia quietanza con il presente atto e conferisce alla banca stessa mandato irrevocabile, in quanto anche nell'interesse della stessa, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, cod. civ., affinché provveda, previo addebito del suindicato conto corrente per l'importo corrispondente, ad effettuare il pagamento a favore della parte creditrice e, ove richiesto, al ritiro della relativa quietanza. Il mutuatario da' atto che il mutuo è regolato, oltre che dalle pattuizioni qui contenute, dalle "condizioni generali del contratto di mutuo" che si allegano al presente atto sotto la lettera "b", nonché dalle disposizioni legislative, vigenti e future, in quanto applicabili. Il mutuatario dichiara di aver letto e pertanto di conoscere il contenuto delle predette "condizioni generali del contratto di mutuo", nonché di accettarlo integralmente. Al mutuo regolato dal presente atto non è applicabile la normativa in tema di credito fondiario di cui agli articoli 38 e seguenti del d.lgs 1/9/1993 n. 385. art. 2 (termini e modalità di rimborso - tasso d'interesse - assicurazione infortuni - eventuali altre assicurazioni) il mutuatario si obbliga con il presente atto a restituire alla banca entro 180 (centottanta) mesi da oggi, la somma capitale mutuata, maggiorata degli interessi maturandi al tasso fisso annuo nominale del 1,450% (uno virgola quattrecentocinquanta per cento) mediante: - numero 180 (centottanta) rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi determinate secondo il metodo "alla francese". Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto il presente atto. Qualora*

l'atto sia sottoscritto nell'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipula. - o m i s s i s - - o m i s s i s - art. 5 (surrogazione per volontà del mutuatario - variazione di domicilio) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, il mutuatario, con il pagamento da parte sua del debito impiegando la somma mutuata in forza del presente atto, dichiara espressamente la volontà di surrogare la banca nei diritti derivanti dall'iscrizione ipotecaria che la parte creditrice vantava nei suoi confronti, in garanzia del debito. Le parti si danno reciprocamente atto che tale surrogazione resta sospensivamente condizionata, per effetto della previsione contenuta nel comma secondo dell'art. 1202 c.c., al rilascio della quietanza a cura della parte creditrice in conformità all'articolo citato. Il mutuatario e la banca convengono che, per effetto dell'integrale anticipato pagamento del debito, sono da ritenersi estinti tutti i diritti, le azioni, gli accessori e le garanzie derivanti dal finanziamento, ad eccezione della garanzia ipotecaria oggetto di surroga, ed il mutuatario rinuncia in ogni caso ad opporre alla banca qualsiasi eventuale relativa eccezione in merito. Il mutuatario e la banca intendono concordemente ed espressamente riferire la dichiarazione di surrogazione per volontà del debitore alla sola garanzia ipotecaria. La banca pertanto subentra in tutti i diritti e le azioni già spettanti alla parte creditrice in relazione all'ipoteca e quindi, a garanzia della restituzione della somma mutuata, del pagamento dei relativi interessi e dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni a carico del mutuatario derivanti dal presente mutuo, e precisamente: - dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro); - di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita nell'art. 8 delle "condizioni generali del contratto di mutuo", delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia stragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente atto, il signor **** Omissis **** presta il proprio consenso alla surrogazione della banca nelle due ipoteche iscritte a favore della parte creditrice per complessivi euro 2.100.000 (duemilionicentomila) presso l'ufficio del territorio (ora agenzia del territorio) - servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2; e precisamente: .. ipoteca di euro 1.400.000 (unmilionequattrocentomila) iscritta il 5 maggio 2010 al n. 28433 di registro generale ed al n. 6642 di registro particolare; .. e ipoteca di euro 700.000 (settecentomila) iscritta il 1 agosto 2012 al n. 36416 di registro generale ed al n. 5210 di registro particolare; iscritte entrambe sugli immobili descritti in calce al presente contratto. Il mutuatario dichiara e garantisce che gli immobili oggetto dell'ipoteca sopra descritta appartengono allo stesso in piena proprietà e disponibilità e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve e privilegi, da vincoli e gravami in genere ad eccezione delle ripetute ipoteche. Il mutuatario si obbliga a mantenere gli immobili ipotecati liberi da vincoli e gravami tali da pregiudicare il valore degli immobili, da privilegi, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da ogni altro onere, ad eccezione di quelli eventualmente sopra indicati; nel caso in cui si verificano le predette circostanze anteriormente all'annotazione della dichiarazione di surroga, resta sin da ora inteso che la banca ha la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., con l'obbligo del mutuatario di restituire immediatamente il capitale, gli interessi e gli accessori. agli effetti degli artt. 2839 e 2844 c.c. e secondo quanto previsto dall'art. 2842 c.c., la banca elegge domicilio in Roma, presso la banca: **** Omissis ****, via dei Crociferi, 44. Il mutuatario si obbliga a mantenere assicurati - con primaria compagnia assicurativa di gradimento della banca - gli immobili ipotecati per tutta la durata e fino alla concorrenza del loro valore, contro i rischi dell'incendio sino all'estinzione di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, con vincolo a favore della banca perchè non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennità senza il consenso scritto della banca stessa. Il mutuatario si impegna altresì ad esibire alla banca, ogni qual volta venga da questa richiesto, le ricevute dei premi di assicurazione pagati. A tal fine il mutuatario comunica che il costo della polizza stipulata con **** Omissis ****, sugli immobili concessi in garanzia è pari ad euro 281,24. Costo ricompreso nel calcolo del Taeg (tasso annuo effettivo globale) in quanto relativo a servizio assicurativo obbligatorio. tale costo viene regolato direttamente con l'intermediario assicurativo. Il mutuatario dà atto che la banca è completamente estranea al rapporto di intermediazione assicurativa, anche ai fini dell'informativa precontrattuale prevista dalla normativa assicurativa. Il datore di ipoteca prende atto che l'ipoteca sarà regolata, oltre che dal presente articolo, dalle specifiche disposizioni contenute nelle "condizioni generali del contratto di mutuo", nonchè dalle applicabili disposizioni legislative in materia. Il mutuatario presta il proprio consenso all'annotazione della presente surrogazione a favore della banca ed autorizza il responsabile del servizio di pubblicità immobiliare, esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo, ad annotare su richiesta di chiunque a margine della suindicata iscrizione ipotecaria, le dichiarazioni e le pattuizioni contenute nel presente atto. art. 6 (agevolazioni tributarie) ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, del d.l. n. 7/2007, convertito con modificazioni nella legge 40/2007, alla surrogazione contenuta nel presente atto non si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 d.p.r. 29/09/1973, n. 601, ne' le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto. la surrogazione per volontà del debitore di cui al presente atto non comporta il venir meno dei benefici fiscali ai sensi dell'art. 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385. - o m i s s i s - si precisa che l'atto di quietanza è stato stipulato con atto a mio rogito in data 12 settembre 2018, rep. 32.110/15.410 e registrato a Roma 5 il 13 settembre 2018 al n. 12247, serie 1T. - Comunicazione n. 5019 del 16-07-2018 di estinzione totale avvenuta il 05-07-2018.

Cancellazione totale non eseguibile.

2. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 01/08/2012
Reg. gen. 36416 - Reg. part. 5210
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 350.000,00
Percentuale interessi: 5,80 %
Rogante: **** Omissis ****
Data: 27/07/2012
N° repertorio: 75189
N° raccolta: 12259

Trascrizioni

1. **Domanda giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/03/2023
Reg. gen. 14563 - Reg. part. 9670
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

*Note: Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione: Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, accertati i presupposti di cui all'art. 2901 c.c., disporre la revocatoria dei seguenti atti: a) atto di donazione, stipulato in data 24 febbraio 2021, a rogito del notaio **** Omissis ****, rep. 30847 - racc. 14946, tra il sig. **** Omissis **** e i figli **** Omissis **** e **** Omissis ****, avente ad oggetto la donazione dei diritti di proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Roma ed iscritti al foglio 568: particella 348, subalterno 16, z.c. 3, categoria A/2, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq 13 1, rendita euro 2.187,19 (appartamento); particella 348, subalterno 51 1, z.C.3, categoria C/o, classe 6, mq 20, superficie catastale totale mq 23, rendita euro 139,44 (posto auto). Nonchè dei seguenti immobili siti nel comune di Ovinoli, iscritti al foglio 15, particella 222, subalterno 7, categoria a/2, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq 56, rendita euro 402,84 (appartamento); particella 222, subalterno 8, categoria c/2, classe 8, mq 25, superficie catastale totale mq 25, rendita euro 67,14 (locale soffitta); b) atto di donazione, stipulato in data 24 febbraio 2021, a rogito del notaio **** Omissis ****, rep. 51200 - racc. 35606, tra il sig. **** Omissis **** e la moglie, **** Omissis ****, nella sua qualità di curatrice speciale dei propri figli minori **** Omissis **** e **** Omissis ****, avente ad oggetto il trasferimento della proprietà dell'immobile iscritto al catasto fabbricati del Comune di Formello al foglio 21, mappale 138, subalterno 4 e particella 205 (grattata), categoria a/7, classe 4, vani 18, superficie catastale totale mq 281, rendita euro 3.625,53.*

2. **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 09/01/2024
Reg. gen. 975 - Reg. part. 690
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

1. **Surroga art. 120-quarter**

Iscritto a Roma il 17/09/2018
Reg. gen. 43716 - Reg. part. 5787
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

*Note: Con l'atto che si annota le parti hanno inoltre convenuto quanto qui letteralmente si riporta: "o m i s s i s - premesso che: - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quarter del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, il mutuatario ha richiesto alla Banca un mutuo per l'importo di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) da destinare al pagamento integrale di un debito nei confronti della parte creditrice, derivante da due finanziamenti assistiti da garanzia ipotecaria, concessi con atti a rogito del notaio **** Omissis **** di Roma; e precisamente: .. in data 30 aprile 2010 rep. n. 72348/10701 registrato a Roma 3 il 4 maggio 2010 al n. 7875 serie 1T; .. ed in data 27 luglio 2012 rep.n.75189/12259 registrato a Roma 3 il 31 luglio 2012 al n.23668 serie 1T; di seguito in sintesi "debito"; - la somma richiesta a titolo di mutuo, corrispondente*

all'ammontare complessivo del debito, è stata determinata dalla parte creditrice e più precisamente si compone di euro 616.759,74 (seicentosedicimilasettecentocinquantanove virgola settantaquattro) di cui per capitale residuo euro 615.556,50 (seicentoquindicimilacinquecentocinquantasei virgola cinquanta) e per interessi maturati e conteggiati sino alla data odierna euro 1.203,24 (milleduecentotré virgola ventiquattro); - il mutuatario, ai sensi delle norme citate in apertura delle presenti premesse, intende surrogare la banca nelle ipoteche concesse alla parte creditrice a garanzia del debito, iscritte a Roma 2 a garanzia dei suddetti finanziamenti, a favore della **** Omissis **** (ora **** Omissis ****) s.p.a.; e rispettivamente: .. ipoteca di euro 1.400.000 (unmilionequattrocentomila) iscritta il 5 maggio 2010 al n.28433 di registro generale ed al n.6642 di registro particolare, a garanzia di un mutuo di originari euro 700.000 (settecentomila); .. ipoteca di euro 700.000 (settecentomila) iscritta il 1 agosto 2012 al n.36416 di registro generale ed al n.5210 di registro particolare, a garanzia di un mutuo di originari euro 350.000 - la "banca", sulla base della situazione economica e patrimoniale dichiarata dal "mutuatario" nonchè sulla scorta della valutazione attribuita alle garanzie offerte, ha deliberato di accordare il mutuo richiesto per l'importo di euro 616.759,74 alle condizioni più avanti descritte; - o m i s s i s - art. 1 (importo e disciplina del mutuo) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, la banca concede la somma di euro 616.759,74 a titolo di mutuo a favore del mutuatario con obbligo di destinazione al pagamento integrale del debito derivante dal finanziamento indicato nelle premesse. Detta somma viene erogata mediante accredito sul conto corrente n. 2356 intrattenuto presso la filiale di Roma nomentana della banca medesima. il mutuatario dichiara di ricevere dalla banca la somma di euro 616.759,74 per la specifica destinazione del pagamento del debito, rilasciandone ampia quietanza con il presente atto e conferisce alla banca stessa mandato irrevocabile, in quanto anche nell'interesse della stessa, ai sensi dell'art. 1723, secondo comma, cod. civ., affinché provveda, previo addebito del suindicato conto corrente per l'importo corrispondente, ad effettuare il pagamento a favore della parte creditrice e, ove richiesto, al ritiro della relativa quietanza. Il mutuatario da' atto che il mutuo è regolato, oltre che dalle pattuizioni qui contenute, dalle "condizioni generali del contratto di mutuo" che si allegano al presente atto sotto la lettera "b", nonchè dalle disposizioni legislative, vigenti e future, in quanto applicabili. Il mutuatario dichiara di aver letto e pertanto di conoscere il contenuto delle predette "condizioni generali del contratto di mutuo", nonchè di accettarlo integralmente. al mutuo regolato dal presente atto non è applicabile la normativa in tema di credito fondiario di cui agli articoli 38 e seguenti del d.lgs 1/9/1993 n. 385. art. 2 (termini e modalità di rimborso - tasso d'interesse - assicurazione infortuni - eventuali altre assicurazioni) il mutuatario si obbliga con il presente atto a restituire alla banca entro 180 mesi da oggi, la somma capitale mutuata, maggiorata degli interessi maturandi al tasso fisso annuo nominale del 1,450% (uno virgola quattrocentocinquanta per cento) mediante: - numero 180 rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi determinate secondo il metodo "alla francese". Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni mese nello stesso giorno di calendario in cui viene sottoscritto il presente atto. Qualora l'atto sia sottoscritto nell'ultimo giorno del mese le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipula. - o m i s s i s - art. 5 (surrogazione per volontà del mutuatario - variazione di domicilio) ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1202 c.c. e 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385, il mutuatario, con il pagamento da parte sua del debito impiegando la somma mutuata in forza del presente atto, dichiara espressamente la volontà di surrogare la banca nei diritti derivanti dall'iscrizione ipotecaria che la parte creditrice vantava nei suoi confronti, in garanzia del debito. Le parti si danno reciprocamente atto che tale surrogazione resta sospensivamente condizionata, per effetto della previsione contenuta nel comma secondo dell'art. 1202 c.c., al rilascio della quietanza a cura della parte creditrice in conformità all'articolo citato. Il mutuatario e la banca convengono che, per effetto dell'integrale anticipato pagamento del debito, sono da ritenersi estinti tutti i diritti, le azioni, gli accessori e le garanzie derivanti dal finanziamento, ad eccezione della garanzia ipotecaria oggetto di surroga, ed il mutuatario rinuncia in ogni caso ad opporre alla banca qualsiasi eventuale relativa eccezione in merito. Il mutuatario e la banca intendono concordemente ed espressamente riferire la dichiarazione di surrogazione per volontà del debitore alla sola garanzia ipotecaria. La banca pertanto subentra in tutti i diritti e le azioni già spettanti alla parte creditrice in relazione all'ipoteca e quindi, a garanzia della restituzione della somma mutuata, del pagamento dei relativi interessi e dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni a carico del mutuatario derivanti dal presente mutuo, e precisamente: - dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di euro 616.759,74 ; - di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita nell'art. 8 delle "condizioni generali del contratto di mutuo", delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia stragiudiziali che la banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente atto, il signor **** Omissis **** presta il proprio consenso alla surrogazione della banca nelle due ipoteche iscritte a favore della parte creditrice per complessivi euro 2.100.000 presso l'ufficio del territorio (ora agenzia del territorio) - servizio di pubblicità immobiliare di Roma 2; e precisamente: .. ipoteca di euro 1.400.000 iscritta il 5 maggio 2010 al n. 28433 di registro generale ed al n. 6642 di registro particolare;... e ipoteca di euro 700.000 (settecentomila) iscritta il 1 agosto 2012 al n.36416 di registro generale ed al n.5210 di registro particolare; iscritte entrambe sugli immobili descritti in calce al presente contratto. Il mutuatario dichiara e garantisce che gli immobili oggetto dell'ipoteca sopra descritta appartengono allo stesso in piena proprietà e disponibilità e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve e privilegi, da vincoli e gravami in genere ad eccezione delle ripetute ipoteche. Il mutuatario si obbliga a mantenere gli immobili ipotecati liberi da vincoli e gravami tali da pregiudicare il valore degli immobili, da privilegi,

da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e da ogni altro onere, ad eccezione di quelli eventualmente sopra indicati; nel caso in cui si verificano le predette circostanze anteriormente all'annotazione della dichiarazione di surroga, resta sin da ora inteso che la banca ha la facoltà di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., con l'obbligo del mutuatario di restituire immediatamente il capitale, gli interessi e gli accessori. agli effetti degli artt. 2839 e 2844 c.c. e secondo quanto previsto dall'art. 2842 c.c., la banca elegge domicilio in Roma, presso la banca: **** Omissis ****, via dei Crociferi, 44. Il mutuatario si obbliga a mantenere assicurati - con primaria compagnia assicurativa di gradimento della banca - gli immobili ipotecati per tutta la durata e fino alla concorrenza del loro valore, contro i rischi dell'incendio sino all'estinzione di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, con vincolo a favore della banca perchè non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennità senza il consenso scritto della banca stessa. Il mutuatario si impegna altresì ad esibire alla banca, ogni qual volta venga da questa richiesto, le ricevute dei premi di assicurazione pagati. A tal fine il mutuatario comunica che il costo della polizza stipulata con **** Omissis ****, sugli immobili concessi in garanzia è pari ad euro 281,24 costo ricompreso nel calcolo del Taeg (tasso annuo effettivo globale) in quanto relativo a servizio assicurativo obbligatorio. Tale costo viene regolato direttamente con l'intermediario assicurativo. Il mutuatario da' atto che la banca è completamente estranea al rapporto di intermediazione assicurativa, anche ai fini dell'informativa precontrattuale prevista dalla normativa assicurativa. Il datore di ipoteca prende atto che l'ipoteca sarà regolata, oltre che dal presente articolo, dalle specifiche disposizioni contenute nelle "condizioni generali del contratto di mutuo", nonché dalle applicabili disposizioni legislative in materia. Il mutuatario presta il proprio consenso all'annotazione della presente surrogazione a favore della banca ed autorizza il responsabile del servizio di pubblicità immobiliare, esonerandolo da qualsiasi responsabilità al riguardo, ad annotare su richiesta di chiunque a margine della suindicata iscrizione ipotecaria, le dichiarazioni e le pattuizioni contenute nel presente atto. art. 6 (agevolazioni tributarie) ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, del d.l. n. 7/2007, convertito con modificazioni nella legge 40/2007, alla surrogazione contenuta nel presente atto non si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 d.p.r. 29/09/1973, n. 601, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto. la surrogazione per volontà del debitore di cui al presente atto non comporta il venir meno dei benefici fiscali ai sensi dell'art. 120-quater del d.lgs. 1/9/1993 n. 385. - o m i s s i s". Si precisa che l'atto di quietanza è stato stipulato con atto a mio rogito in data 12 settembre 2018, rep. 32.110/15.410 e registrato a Roma 5 il 13 settembre 2018 al n. 12247, serie 1T.

All. 8_Formalità pregiudizievoli

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente, distinto in catasto al foglio 21, part.IIe 138-205, sub 4, è sito in località Castel De Ceveri nel comune di Formello in zona E, sottozona E1 Agricola Vincolata, di PRG.

La zona E di cui all'art. 22 delle NTA del PRG vigente, cita testuale: Per tutte le zone Agricole si applica come normativa di carattere generale quella prevista dalla L.R. n. 38/99 e della successiva legge Regionale n. 8/2003. Per le zone Agricole vincolate per la presenza di ambiti sottoposti a tutela ex legge 1497/39 e per la presenza di beni diffusi, si applicano le previsioni di tutela previste dal P.T.P. n. 4 e le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L. 29/97, fino alla approvazione da parte della Regione del Piano d'Assetto del Parco, nonché la normativa di carattere generale contenuta nella L.R. n. 24/98 e s.m.i.. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 34/96. In tale zona, secondo il piano vigente non sono previste nuove realizzazioni.

Il fabbricato è assoggettato ai seguenti vincoli:

1. Tav A_20_365
Paesaggio degli insediamenti urbani
Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua
2. Tav B_20_365
Aree urbanizzate del PTPR
Corsi delle acque pubbliche – Fosso Pantanicci
Aree di interesse archeologico già individuate
Parco Naturale Regionale di Veio
3. Tav C_20_365
Parchi archeologici e culturali
Tessuto urbano
Schema del piano regionale dei Parchi

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 68 del 29/12/1972
- Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977
- Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009

Presso l'ufficio tecnico del comune di Formello (RM), a seguito di accesso agli atti, richiesta con prot. n. 13342 del 29/05/2024, sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 68 del 29/12/1972
- Elaborato Licenza Edilizia n. 68 del 29/12/1972
- Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977
- Elaborato Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977
- Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009
- Elaborato Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009
- Certificato idoneità statica

Non risulta il certificato di agibilità.

All. 9_Richiesta di accesso agli atti_Comune di Formello

All. 10_Licenza Edilizia n. 68 del 29/12/1972 ed elaborato

All. 11_Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977 ed elaborato

All. 12_Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009 ed elaborato

In riferimento a quanto sopra esposto, le planimetrie ottenute dalla restituzione grafica del rilievo metrico, eseguito in sede di sopralluogo, differiscono da quanto rappresentato negli allegati grafici posti a corredo dell'ultimo titolo rilasciato (Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009), per le seguenti difformità:

⇒ Piano Seminterrato

- Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo un piccolo aumento della superficie utile e lorda.

⇒ Piano Terra

- Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo una diminuzione della superficie utile e lorda;
- Diversa realizzazione delle finestrate;
- Realizzazione di una veranda con struttura in legno a ridosso della cucina;
- Realizzazione di un pergolato in legno;
- Realizzazione di un gazebo in legno;
- Realizzazione di una piscina interrata con annesso locale tecnico/spogliatoio;
- Realizzazione di una tettoia per deposito attrezzi alle spalle della piscina.

⇒ Piano Primo

- Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo una diminuzione della superficie utile e lorda;
- Diversa realizzazione del balcone.

Per quanto riguarda la variazione della sagoma e le relative variazioni di superficie e di cubatura, rientrano nella tolleranza del 3% prevista dall'art. 34-bis, lett. b) del DPR 380/2001, come riportato nello schema esemplificativo sottostante.

Piani	Superf. Lorda Ante operam	Superf. Lorda Stato attuale	Diff.	Toller. Costruttiva Art. 34-bis, lett. b) DPR 380/01	Verificato
Seminterrato	181,48 mq	181,84 mq	+0,36 mq	< 3%	✓
Terra	101,05 mq	100,98 mq	-0,07 mq	< 3%	✓
Primo	109,74 mq	106,92 mq	-2,82 mq	< 3%	✓
Totale	392,27 mq	389,74 mq	-2,53 mq	< 3%	✓

Interventi da eseguire

Per la regolarizzazione degli interventi eseguiti in difformità, non tutti saranno sanabili, mentre quelli non sanabili dovranno essere rimossi a cura e spese dell'esecutato.

Interventi sanabili e relativi costi

Gli interventi eseguiti in difformità al titolo edilizio, potranno essere sanati con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 34-bis, lett. b) del DPR n. 380/2001. Tali interventi riguardano:

- ⇒ Piano Seminterrato
 - Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo un piccolo aumento della superficie utile e lorda.
- ⇒ Piano Terra
 - Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo una diminuzione della superficie utile e lorda;
 - Diversa realizzazione delle finestrate.
- ⇒ Piano Primo
 - Diversa realizzazione delle tramezzature interne ed esterne con modifica della sagoma e nel contempo una diminuzione della superficie utile e lorda;
 - Diversa realizzazione del balcone.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione dell'istanza per esatta rappresentazione grafica, degli elaborati grafici relativi al Permesso di Costruzione in Sanatoria n. 2468/09-S del 06/02/2009 - **€ 2.000,00**
2. Spese tecniche per la presentazione della pratica urbanistica e paesaggistica - **€ 3.500,00**
3. Spese tecniche per la presentazione della pratica catastale per inserimento in mappa del fabbricato e frazionamento del terreno - **€ 2.500,00**
4. Oblazioni e spese amministrative - **€ 7.500,00**

Si fa presente che le spese di cui al punto sono necessarie in quanto dagli elaborati grafici sono emersi degli errori di rappresentazione grafica in quanto la situazione riportata non corrisponde con quella raffigurata sulla Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977.

Interventi non sanabili e relativi costi per la rimessione in pristino

Gli interventi eseguiti in difformità al titolo edilizio, che dovranno essere rimossi in quanto non sanabili, riguardano:

- ⇒ Piano Terra
 - Realizzazione di una veranda con struttura in legno a ridosso della cucina;
 - Realizzazione di un pergolato in legno;
 - Realizzazione di un gazebo in legno;
 - Realizzazione di una piscina interrata con annesso locale tecnico/spogliatoio;
 - Realizzazione di una tettoia per deposito attrezzi alle spalle della piscina.

Le spese da sostenere per la rimessione in pristino, calcolate tramite computo metrico estimativo in base ai prezzi riportati sul Prezzario Regionale Lazio del 2023, sono:

1. Spese rimessione in pristino - **€ 15.404,76**

Pertanto il totale delle spese prevedibili è pari a **€ 30.904,76**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

A seguito di richiesta di accesso agli atti alla Regione Lazio, presentata in data 11/06/2024, tramite contatto telefonico, mi è stato riferito che non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

All. 13_Rilievo metrico in sede di sopralluogo

All. 14_Computo metrico demolizione opere abusive non sanabili

All. 15_Richiesta accesso agli atti_Regione Lazio

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.500,00

All. 16_Risposta mail Amministratore di condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e suoi dati metrici. 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 all'immobile oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Villa ubicata a Formello (RM) - Via Castel De Ceveri 78, piano S1-T-1

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da una porzione di villa quadrifamiliare sita all'interno del Centro Residenziale Castel De Ceveri nel Comune di Formello con servizio di portineria e guardiana h24. L'accesso al lotto avviene da due passi carrai su due strade diverse.

Il fabbricato è dislocato su tre livelli:

- Piano seminterrato destinato parte a cantina e parte a residenziale con accesso carrabile tramite la rampa;
- Piano terra e primo destinato a residenziale.

L'immobile è in discreto stato di conservazione e manutenzione ed è abitabile.

In continuità dell'abitazione al piano terra c'è un giardino parte a verde e parte lastricato con annessa piscina interrata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 138, Sub. 4, Categoria A7, Graffato con la particella 205, mentre al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 138, Qualità Seminativo.

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

Per la determinazione del valore di mercato sono stati utilizzati due parametri:

1. Metodologia comparativa
2. Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI

1. Metodologia comparativa

L'indagine di mercato con la metodologia comparativa viene effettuata mediante la comparazione con immobili con caratteristiche simili situati nelle vicinanze.

€ 980.000,00 Metratura = 400,00 mq Costo al mq = $980.000,00/400 = € 2.450,00$ Link: https://www.immobiliare.it/annunci/103921603/ Fonte: Immobiliare.it	Villa Castel De Ceveri € 980.000,00 - 5+ locali - 3+ bagni - 400 mq 
€ 520.000,00 Metratura = 260,00 mq Costo al mq = $520.000,00/260 = € 2.000,00$ Link: https://www.immobiliare.it/annunci/115015515/ Fonte: Immobiliare.it	Villa Castel De Ceveri € 520.000,00 - 5+ locali - 3+ bagni - 260 mq 

€ 670.000,00
Metratura = 300,00 mq
Costo al mq = $670.000,00/300 = € 2.233,33$

Link: <https://www.immobiliare.it/annunci/110490149/>
Fonte: Immobiliare.it

Villa Castel De Ceveri
€ 670.000,00 – 5+ locali – 3+ bagni – 300 mq



Pertanto avremmo un valore medio di mercato al metro quadro, pari a:

$$(2.450,00 + 2.000,00 + 2.233,33)/3 = € 2.227,78/\text{mq}$$

2. Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI

L'indagine di mercato tramite la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate viene effettuata mediante le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed in particolare:

Anno 2024 – Semestre 1

Provincia Roma

Comune di Formello

Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DEI CEVERI/LE DUE TORRI/LA SELVOTTA/PRATO LA CORTE

Codice di zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	Normale	1.750,00	2.600,00

In base alle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile, si applicano i seguenti coefficienti:

Caratteristiche	Coefficienti
Manutenzione e conservazione – Discreto	0,85
Livello piano – S1-T- 1	0,85
Luminosità – Buona	0,95
Prospetto – Vista su altre abitazioni	0,93
Esposizione – Sud /Ovest-Nord/Ovest	0,95
Superficie – Ambienti ben dimensionati	0,97
Vetustà – 47 anni	0,75
Coefficiente complessivo	0,89

Fatte le oggettive considerazioni nel giudizio di stima, concludo nel dare il seguente valore al mq medio di mercato dato facendo la media tra il:

Valore metodo comparativo al mq = € 2.227,78

e il valore al mq dalle quotazioni immobiliari OMI, che considerate le caratteristiche manutentive, sarà pari a:

Valore medio al mq OMI = € 1.750,00

Valore medio di mercato al mq = $(€ 2.227,78 + € 1.750,00)/2 = € 1.988,89$

Pertanto il valore al mq d'applicare all'unità immobiliare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile, è:

Valore di mercato al mq = $1.988,89 €/mq \times 0,89 = 1.770,11 €/mq$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Formello (RM) - Via Castel De Ceveri 78, piano S1-T-1	590,24 mq	1.770,11 €/mq	€ 1.044.789,73	100,00%	€ 1.044.789,73
Valore di stima					€ 1.044.789,73

Valore di stima: € 1.044.789,73

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Riduzione pari al 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti	€ 104.478,97
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 30.904,76
Totale deprezzamenti	€ 135.383,73

Valore finale di stima: € 1.044.789,73 - € 135.383,73 = **€ 909.406,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tivoli, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Simone Cristian