

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Proietti Gianni, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 459/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 331.737,30	15

All'udienza del 25/02/2024, il sottoscritto Geom. Proietti Gianni, con studio in Via Morra Rossa, 16 - 00030 - Roiate (RM), email geomgianniproietti@gmail.com, PEC geomgianniproietti@legalmail.it, Tel. 069569387, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 42°02'28.3"N 12°24'51.3"E)

Il lotto Unico è formato da: unità villetta distinta al Foglio 21, particella 176, sub.1, Via della SELVOTTA snc, interno B, piano terra, primo e seminterrato, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 240 mq, totale escluse aree scoperte: 239 mq, Rendita € 2.556,46 (ex particella 55 sub.2- derivante da costituzione del 05.08.1977). E' presenta anche un giardino privato annesso alla villetta regolarmente presente nella planimetria catastale. Presenta un accesso carrabile per arrivare al piano S1 e accesso pedonale al piano direttamente da Via della Selvotta per accedere al piano della villetta. Urbanisticamente l'area è situata in "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione. I servizi sono completamente presenti in quanto zona urbanizzata.

Unità avente destinazione ad autorimessa, individuata al foglio 21 p.lla 176 sub. 2 di categoria C/6 classe 9 , consistenza mq. 28, Via priv alla Via di S. Cornelia interno B piano S1 , dati superficie mq. 32, rendita €. 28,92;

Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 480 individuato al Foglio 21 p.lla 745 , R.D. 0,62 €. e R.A. 0,15 €.

Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 1745 individuato al Foglio 21 p.lla 961 , R.D. 2,25 €. e R.A. 0,54 €.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione 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** - Villetta ubicata a Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, 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.

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente previo accesso nella procedura informatizzata del fascicolo, si è potuta constatare la presenza e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

l'unità abitativa a villetta come anche il locale autorimessa confina con il giardino privato esclusivo , altra unità abitativa similare individuata con la p.lla 55, terreno boschivo p.lla 961 e strada via privata

Le particelle destinate a bosco ceduo confinano con la pa.la 176 stessa proprietà e con altre p.lle 56-55-976

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	215,84 mq	263,26 mq	1	263,26 mq	2,70 m	
PORTICO	56,68 mq	70,00 mq	0,45	31,50 mq	2,70 m	T
Terrazza	21,40 mq	21,40 mq	0,25	5,35 mq	0,00 m	T-1
Locale di deposito	131,76 mq	158,35 mq	0,20	31,67 mq	2,20 m	S1
Autorimessa	27,95 mq	36,03 mq	0,3	10,81 mq	2,20 m	S1
Giardino-corte	1596,74 mq	1596,74 mq	0,05	79,84 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo	1745,00 mq	1745,00 mq	0,02	34,90 mq	0,00 m	

Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	0,02	9,60 mq	0,00 m	
Giardino-corte	263,26 mq	263,26 mq	0,1	26,33 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				493,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				493,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

i beni non sono comodamente divisibili in natura

In riferimento alla Osservazioni alla CTU redatte dal CT di DORA SPV Ing. in data 23/01/2025 il sottoscritto CTU , analizzate le stesse le accetta parzialmente ed esegue alcune modifiche richieste. In dettaglio l'area eccedente del giardino viene calcolata al 5% . I terreni agricoli adiacenti al 2%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 21 Particella 55 Sub. 6

1.
dal 05/08/1977 al 11/09/1980
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
COSTITUZIONE del 05/08/1977 in atti dal
19/05/1999 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 56864.1/1977)

1.
dal 11/09/1980 al 10/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 11/09/1980 Pubblico ufficiale NOTAIO
COLALELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 54770 -
UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1 n. 23413
registrato in data 26/09/1980 - VENDITA Voltura n.
6889.1/2009 - Pratica n. RM0061202 in atti dal
19/01/2009

2.
dal 11/09/1980 al 10/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 2)

1.

dal 10/02/2009 al 22/10/1991

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 10/02/2009 Pubblico ufficiale ARMATI

ROBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12901 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 4073.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal

13/02/2009

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	176	1		A7	3	15	240 mq	2556,46 €	S1-T-1	
	21	176	2		C6	9	28	32 mq	28,92 €	S1	

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
21	961				Bosco ceduo	2	00.17.45 mq	2,25 €	0,54 €	
21	745				Bosco ceduo	2	00.04.80 mq	0,62 €	0,15 €	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Vi è congruenza tra l'esecutato e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

Non risultano patti sanciti sull'immobile ne contratti di locazione

STATO CONSERVATIVO

L'interno della villetta si presenta in PESSIMO stato di manutenzione, gli impianti risultano tutti da completare o da rifare completamente, visto lo stato della loro condizione.

Le rifiniture sono tutte assenti quali:

- Pareti interne non rifinite
- Pavimenti
- Infissi esterni
- Porte interne
- Impianti termico, igienico sanitario ed elettrico completamente da rifare e controllare

Esternamente l'immobile risulta totalmente abbandonato con la crescita di vegetazione spontanea che arriva sino all'interno dell'abitazione in villino, soprattutto al piano terra.

A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e alla mancanza totale di pavimenti, rivestimenti, rasatura, tinteggiatura, nonché lo stato di abbandono in cui si trova l'intera unità abitativa, può essere considerata in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

L'unità destinata villetta è disposta su più livelli, ha accesso su area di corte esclusiva al piano terra. Ha accesso in comune con l'autorimessa e altra proprietà confinante attraverso una rampa di accesso carrabile. Quest'ultimo collegata poi con apertura e scala interna per accedere all'unità abitativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del Comune di Formello, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO.

L'edificio che comprende completamente le unità immobiliari pignorate, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni, in quanto non visibili, presumibilmente in travi in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato con tamponature in laterizio con intonaco interno ed esterno;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in latero-cemento a doppia falda;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi privati;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.
- Altezza utile interna max 3,00 ml

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile, visto lo stato di manutenzione in cui si trova ,risulta essere libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FORMELLO (D707)(RM) Foglio 21 Particella 55 sub.6

1.
dal 05/08/1977 al 11/09/1980
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
COSTITUZIONE del 05/08/1977 in atti dal
19/05/1999 REC. ARRE.TO 98/99 (n. 56864.1/1977)

1.
dal 11/09/1980 al 10/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 11/09/1980 Pubblico ufficiale NOTAIO
COLALELLI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 54770 -
UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1 n. 23413
registrato in data 26/09/1980 - VENDITA Voltura n.
6889.1/2009 - Pratica n. RM0061202 in atti dal
19/01/2009

dal 11/09/1980 al 10/02/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con (deriva dall'atto 2)

1.

dal 10/02/2009 al 22/10/1991

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 10/02/2009 Pubblico ufficiale ARMATI

ROBERTO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12901 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 4073.1/2009 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal

13/02/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca iscritta a Roma 2 alla form.2483 del 12.02.2009, gravanti sugli immobili distinti al catasto del Comune di Formello al fg. 21, part. 55 sub. 2- 6, fg.21, part. 961-745-176, a favore di Deutsches Bank Mutui spa contro

N.B. : la predetta nota è formalità di riferimento

=2)- ipoteca iscritta a Roma 2 alla form.15285 del 03.08.2009, gravanti sugli immobili distinti al catasto del Comune di Formello al fg. 21, part. 55 sub. 2- 6, fg.21, part. 961-745-176 a favore di Deutsches Bank Mutui spa contro

=3)- ipoteca iscritta a Roma 2 alla form. 16433 del 04.09.2009 gravanti sugli immobili distinti al catasto del Comune di Formello al fg. 21, part. 55 sub. 2- 6, fg.21, part. 961-745- 176 a favore di Deutsches Bank Mutui spa contro part. 2483 in quanto per errore materiale nel soggetto a favore veniva indicato Deutsches bank spa anziché Deutsches Bank spa

=4)-ipoteca iscritta Roma 2 alla form. 6475 del 18.11.2013 gravanti sugli immobili distinti al catasto del Comune di Formello al fg. 21, part. 55 sub. 2- 6, fg.21, part. 961-745-176 a favore di Deutsches Bank Mutui spa contro in quanto per errore materiale nel soggetto a favore veniva indicato Deutsches bank spa anziché Deutsches Bank spa.

5) Atto di pignoramento trascritto a Roma 2 alla fom. N. 7418 del 11.03.2016 di verbale di pignoramento immobiliare notificato 12.02.2016 rep. N. 663 a favore di Deutsches Banca spa contro Estinto;

6) Atto di pignoramento trascritto a Roma 2 alla fom. N. 234 del 03.01.2024 di verbale di pignoramento immobiliare notificato 30.11.2023 rep. N. 4793 a favore di Deutsches Banca spa contro

NORMATIVA URBANISTICA

Per il villino , p.lla 176, Trattandosi di solo fabbricato urbano non è previsto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per i terreni adiacenti aventi destinazione a bosco ceduo si allega certificazione urbanistica

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 risulta agibile.

L'immobilerisulta 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.

L'immobile è stato edificato in forza della Licenza di Costruire n. 42/73 del 16/01/1974 e successiva Concessione Edilizia in variante n.42/73 del 26/10/1974 , ulteriore variante per lavori al piano terra e mansarda sempre 42/73 del 27/05/1977 , tutte rilasciate dal Comune di Formello.

Successivamente viene rilasciata la certificazione di abitabilità rispetto all'ultima variante di cui sopra

Successivamente sono state realizzate delle difformità , senza la preventiva autorizzazione, è stata presentata domanda di sanatoria prot. 9667 del 24/12/1986, ai sensi della legge 47/85, per la quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2465/09-S del 23.01.2009.

Premesso tutto quanto sopra comunque non esiste corrispondenza tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e l'ultimo elaborato grafico depositato in comune allegato al Permesso di costruire in n. 2465/09-S del 23.01.2009.

In dettaglio :

ci sono delle modifiche interne che potranno essere sanate con cila presso il comune , mentre altre modifiche come le seguenti: chiusura portici e terrazzo con aumento di cubatura, ampliamenti , dovranno essere oggetto di ripristino (vedasi planimetrie allegate a colori con evidenziazione degli abusi) . I ripristini riguardano anche parti strutturali.

L'intera unità non è rifinita al suo interno e puo' essere semplicemente dichiarata in corso di definizione (vedasi documentazione fotografica) Sono presenti solo gli impianti comunque completamente da rifare.

Il metodo di stima è stato preso dall'agenzia delle entrate OMI per beni simili, ma la villetta in oggetto non risulta ultimata come detto e quindi non abitabile.

La copertura necessita di revisione per evidenti infiltrazioni di acqua presenti nello stesso immobile.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è condominio

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** - Villetta ubicata a Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, piano S1-T-1
Il lotto Unico è formato da: unità villetta distinta al Foglio 21, particella 176, sub.1, Via della SELVOTTA snc, interno B, piano terra, primo e seminterrato, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 240 mq, totale escluse aree scoperte: 239 mq, Rendita € 2.556,46 (ex particella 55 sub.2- derivante da costituzione del 05.08.1977). E' presenta anche un giardino privato annesso alla villetta regolarmente presente nella planimetria catastale. Presenta un accesso carrabile per arrivare al piano S1 e accesso pedonale al piano direttamente da Via della Selvotta per accedere al piano della villetta. Urbanisticamente l'area è situata in Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione. I servizi sono completamente presenti in quanto zona urbanizzata. Unità avente destinazione ad autorimessa, individuata al foglio 21 p.lla 176 sub. 2 di categoria C/6 classe 9 , consistenza mq. 28, Via priv alla Via di S. Cornelia interno B piano S1 , dati superficie mq. 32, rendita €. 28,92; Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 480 individuato al Foglio 21 p.lla 745 , R.D. 0,62 €. e R.A. 0,15 €. Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 1745 individuato al Foglio 21 p.lla 961 , R.D. 2,25 €. e R.A. 0,54 €.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 961, Qualità Bosco ceduo - Fg. 21, Part. 745, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 468.597,00

Successivamente alla realizzazione della costruzione sono state realizzate le seguenti opere, in mancanza di autorizzazione/concessione: modifiche interne che potranno essere sanate con cila presso il comune , mentre altre modifiche come le seguenti: chiusura portici e terrazzo con aumento di cubatura, ampliamenti , dovranno essere oggetto di ripristino (vedasi planimetrie allegate a colori con evidenziazione degli abusi) . I ripristini riguardano anche parti strutturali.

L'intera unità non è completa ma è in corso di costruzione (vedasi documentazione fotografica) Sono presenti solo gli impianti comunque completamente da rifare)

Il metodo di stima è stato preso dall'agenzia delle entrate OMI per beni simili, ma la villetta in oggetto non risulta ultimata ed abitabile, ci sono presenti impianti, comunque da revisionare o rifare, e intonaci. Sono assenti massetti, pavimenti, tinteggiatura ecc.....

La copertura necessita di revisione per evidenti infiltrazioni di acqua presenti nello stesso immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, piano S1-T-1	493,26 mq	950,00 €/mq	€ 468.597,00	100,00%	€ 468.597,00
Valore di stima:					€ 468.597,00

Valore di stima: € 468.597,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica - cila per sistemazioni modeste interne	10000,00	€
Ripristini	80000,00	€
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per visi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	46859,70	€

Valore finale di stima: € 331.737,30

Per il metodo di stima è stato utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate del primo semestre utile (2024) allegata alla presente.

L'intera unità internamente non è ultimata nè abitabile, quindi in corso di costruzione (vedasi documentazione fotografica) Sono presenti solo gli impianti comunque completamente da rifare)

Il metodo di stima è stato preso dall'agenzia delle entrate OMI per beni simili, ma la villetta in oggetto non risulta ultimata ed abitabile, ci sono presenti impianti, comunque da revisionare o rifare, e intonaci. Sono assenti massetti, pavimenti, tinteggiatura ecc.....

La copertura necessita di revisione per evidenti infiltrazioni di acqua presenti nello stesso immobile. Quindi per la valutazione tiene conto di quanto sopra

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.

Roiate, li 04/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Proietti Gianni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - visure storiche
- ✓ N° 2 Altri allegati - licenza edilizia e sanatoria
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Foto
- ✓ N° 10 Google maps
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - verbale di primo accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - visure ipotecarie soggetto
- ✓ N° 8 Altri allegati - visure ipotecarie immobili
- ✓ N° 9 Altri allegati - cdu terreni

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, piano S1-T-1

Il lotto Unico è formato da: unità villetta distinta al Foglio 21, particella 176, sub.1, Via della SELVOTTA snc, interno B, piano terra, primo e seminterrato, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 240 mq, totale escluse aree scoperte: 239 mq, Rendita € 2.556,46 (ex particella 55 sub.2- derivante da costituzione del 05.08.1977). E' presenta anche un giardino privato annesso alla villetta regolarmente presente nella planimetria catastale. Presenta un accesso carrabile per arrivare al piano S1 e accesso pedonale al piano direttamente da Via della Selvotta per accedere al piano della villetta. Urbanisticamente l'area è situata in "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione. I servizi sono completamente presenti in quanto zona urbanizzata. Unità avente destinazione ad autorimessa, individuata al foglio 21 p.lla 176 sub. 2 di categoria C/6 classe 9 , consistenza mq. 28, Via priv alla Via di S. Cornelia interno B piano S1 , dati superficie mq. 32, rendita €. 28,92; Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 480 individuato al Foglio 21 p.lla 745 , R.D. 0,62 €. e R.A. 0,15 €. Terreno di natura bosco ceduo di classe 2 , di superficie mq. 1745 individuato al Foglio 21 p.lla 961 , R.D. 2,25 €. e R.A. 0,54 €. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 961, Qualità Bosco ceduo - Fg. 21, Part. 745, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per il villino , p.lla 176, Trattandosi di solo fabbricato urbano non è previsto il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica. Per i terreni adiacenti aventi destinazione a bosco ceduo si allega certificazione urbanistica

Prezzo base d'asta: € 331.737,30

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 459/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 331.737,30

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Formello (RM) - via della Selvotta snc, interno B, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 176, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 21, Part. 176, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 961, Qualità Bosco ceduo - Fg. 21, Part. 745, Qualità Bosco ceduo	Superficie	493,26 mq
Stato conservativo:	L'interno della villetta si presenta in PESSIMO stato di manutenzione, gli impianti risultano tutti da completare o da rifare completamente, visto lo stato della loro condizione. Le rifiniture sono tutte assenti quali: - Pareti interne non rifinite - Pavimenti - Infissi esterni - Porte interne - Impianti termico, igienico sanitario ed elettrico completamente da rifare e controllare. Esternamente l'immobile risulta totalmente abbandonato con la crescita di vegetazione spontanea che arriva sino all'interno dell'abitazione in villino, soprattutto al piano terra. A giudizio del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e alla mancanza totale di pavimenti, rivestimenti, rasatura, tinteggiatura, nonché lo stato di abbandono in cui si trova l'intera unità abitativa, può essere considerata in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Il lotto Unico è formato da: unità villetta distinta al Foglio 21, particella 176, sub.1, Via della SELVOTTA snc, interno B, piano terra, primo e seminterrato, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 240 mq, totale escluse aree scoperte: 239 mq, Rendita € 2.556,46 (ex particella 55 sub.2-derivante da costituzione del 05.08.1977). E' presenta anche un giardino privato annesso alla villetta regolarmente presente nella planimetria catastale. Presenta un accesso carrabile per arrivare al piano S1 e accesso pedonale al piano direttamente da Via della Selvotta per accedere al piano della villetta. Urbanisticamente l'area è situata in Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione. I servizi sono completamente presenti in quanto zona urbanizzata. Unità avente destinazione ad autorimessa, individuata al foglio 21 p.lla 176 sub. 2 di categoria C/6 classe 9, consistenza mq. 28, Via priv alla Via di S. Cornelia interno B piano S1, dati superficie mq. 32, rendita €. 28,92; Terreno di natura bosco ceduo di classe 2, di superficie mq. 480 individuato al Foglio 21 p.lla 745, R.D. 0,62 €. e R.A. 0,15 €. Terreno di natura bosco ceduo di classe 2, di superficie mq. 1745 individuato al Foglio 21 p.lla 961, R.D. 2,25 €. e R.A. 0,54 €.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		