



TRIBUNALE DI TIVOLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT. MARCO PIOVANO



Custode Giudiziario: Avvocato Federico Lolli Lusignano

Esperto Stimatore: Architetto Antonio Fratini

PROCEDURA EI RGE 484/2024



promossa da

Matrix SPV SRL, Codice fiscale: 05368580261, Via V. Alfieri 1; 31015 - Conegliano (TV).



contro



Abitazione posta al piano primo di un fabbricato sito in Via della Villa n. 10, Comune di Formello (RM).



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 484/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.404,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22



INCARICO

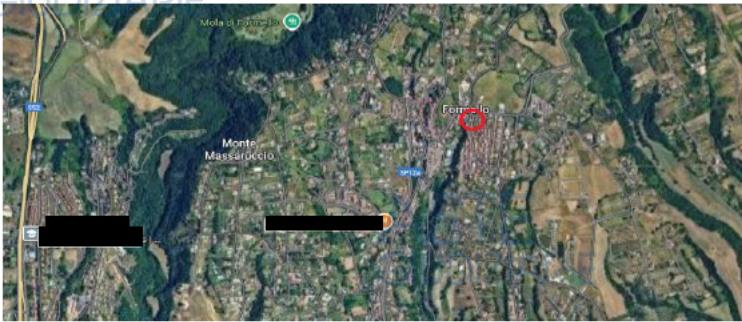
All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Fratini Antonio, con studio in Piazza Santa Croce n. 3, 00019 – Tivoli (RM), email antonio.fratini1969@libero.it, PEC a.fratini@pec.archrm.it, Tel. 349 4343255, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo

UBICAZIONE: Immobile sito in Via della Villa n. 10, Comune di Formello (RM).



DESCRIZIONE

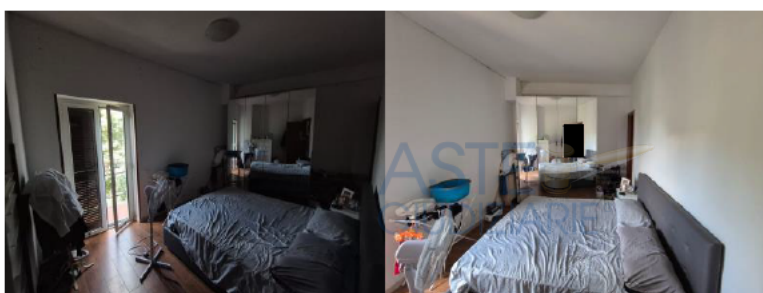
Appartamento posto al primo piano di una palazzina articolata su tre livelli fuori terra (costituita da n. 3 appartamenti, uno al piano terra e due al piano primo), con accesso da una scala esterna ed ingresso da un balcone esterno ad uso comune con appartamento confinante.

L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali così disposti:
Soggiorno/pranzo, Angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto, un WC e balcone esterno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo

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:

-

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

La _____ ha acquistato l'immobile con Atto di Compravendita del 07/06/2011, pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio n. 215812/64907 da _____ trascritto a Roma 2 il 09/06/2011 ai numeri 19512/31187.

Il sig
In seguito con Atto

possiede il 24/48 quale bene personale ereditato
diritti reali a titolo oneroso acquistava il restante 24/48 dai sig.ri zz

Si Precisa che:

Alla data dell'acquisto dell'immobile l'esecutata risultava nubile.

Alla data della notifica del pignoramento l'esecutata risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento posto al piano primo oggetto di pignoramento censito al catasto fabbricati del Comune di Formello (RM) al foglio 11, particella 438, sub 503, confina con l'appartamento sub 504, con il BCNC sub 501, e con la Via della Villa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,75 mq	84,33 mq	1,00	84,33 mq	2,98 m	primo
Balcone scoperto	6,20 mq	6,40 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				85,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2010 al 11/03/2011	xxxx Denuncia per causa di Morte del 09/04/2007	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 11/03/2011 al 03/05/2011	per 24/48.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo

Dal 03/05/2011 al 23/04/2012	proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 23/04/2012 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 894,76 Piano primo
Dal 09/11/2015 al 24/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 438, Sub. 503 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 88,00 mq mq Rendita € 894,76 Piano primo

Si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il sig. _____ ossiede il 24/48 quale bene personale ereditato
Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso acquistava il restante 24/48 dai sig.ri _____

In seguito con _____

In data 30/04/2010: Fusione e Costituzione BCNC, Pratica n. RM0524124. Tale variazione costituisce l'immobile censito al foglio 11, particella 438, sub 503 e sopprime gli immobili censiti al foglio 11, particella 438, sub 1 e 3.

In data 11/03/2011: Variazione nel Classamento Pratica n. RM0338412

In Data 03/05/2011: Diversa distribuzione degli spazi interni-Ristrutturazione Pratica n. RM0554500

In Data 23/04/2012: Variazione di Classamento Pratica n. RM0451834

In Data 09/11/2015: Data di Presentazione della planimetria catastale Protocollo n. RM0554500

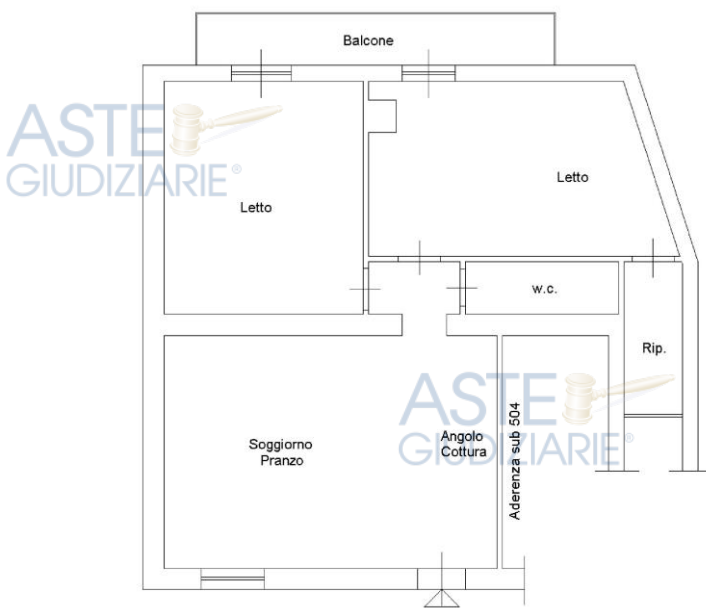
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	438	503		A2	4	4,5 vani	88,00 mq	894,76 €	primo-interno 3		

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento in oggetto non corrisponde completamente alla planimetria catastale:

- Si nota la chiusura di una nicchia nella camera da letto
- Si nota un muro rastremato nel locale ripostiglio



Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi

PRECISAZIONI

Il creditore procedente MATRIX SPV SRL quale mandataria BANCA MPS SPA.

Creditore intervenuto BANCA MEDIOLANUM SPA

Il Contratto di locazione stipulato tra l'esecutata dicembre 2021 al 30 novembre 2024 con rinnovo opponibile alla procedura oggetto di Perizia Estimativa.

e la conduttrice
nni ove le parti no

a partire dal 1
rinnovo risulta

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di pignoramento versa in normali condizioni di conservazione. Si accerta la presenza di muffa in prossimità delle pareti esposte a Nord.

PARTI COMUNI

Le Parti Comuni tra l'appartamento in oggetto e gli altri immobili confinanti sono:

Il Bene comune non censibile accatastato con il SUB 501 che è rappresentato dalla scala ed il balcone esterno



d'ingresso alle unità abitative poste al primo piano.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che l'appartamento in oggetto non è gravato da servitù, censo, livello o usi civici. (come riporta la documentazione concessa dal Comune di Formello Allegata).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: a sacco con cordoli continui in calcestruzzo armato

Struttura verticale: in muratura portante in blocchi di tufo

Struttura orizzontale: solai in laterizio armato

copertura: Parte a terrazza

Pareti esterne: in blocchi di tufo

Pareti interne: in laterizio

Infissi Interni: in PVC

Infissi Esterni: Persiane in acciaio

Pavimento interno: in gres porcellanato finto legno

Pavimento esterno del balcone: in mattonelle in gres rosso

Impianto Gas: a metano con maniglia di arresto sul piano cucina

Impianto termico: a caldaia con caloriferi in acciaio

Impianto di riscaldamento e raffreddamento: macchina interna SPLITTER e macchina esterna (pompa di calore)

Impianto idrico: allaccio alla rete comunale

Impianto fognario: Allaccio alla fogna comunale

Impianto elettrico: tipo sfilabile a norma

Bagno: pavimento e rivestimento in ceramica



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2024



Stato della causa in corso per il rilascio



La sig.ra concede in Locazione alla sig.r

'appartamento oggetto di pignoramento, posto al primo piano, interno 3 per la durata di 3+2 anni, a partire dal 01/12/2021 al 30/11/2024. Il contratto ove le parti non concordino sul rinnovo, si considera prorogato di due anni. Il canone annuo è convenuto in € 7.200,00, corrisposto in rate eguali di € 600,00.

Depositato presso il Comune di Formello il 18/04/2017 con protocollo n. 6880.



Registrato presso l'ufficio ROMA 3 dalla conduttrice sig.ra
protocollo 21120310292452459-000001.

ASTE GIUDIZIARIE® n data 03/12/2021 acquisito con

Canoni di locazione

Canone mensile: € 600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/2011 al 07/06/2011		Atto di cessione dei diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Cerini	14/04/2011	215524	64690
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/06/2011	31187	19512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 07/06/2011 al 24/09/2025		Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Claudio Cerini	07/06/2011			215812	64907
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	09/06/2011			31187	19512
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE® Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE®

- Su inuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 10 di 22

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che non risultano atti successivi al pignoramento.

Si precisa che in seguito alla successione in morte del sig
in favore per la quota di 24/48 (ovvero 1/2)

'eredità veniva devoluta per legge
per il restante 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

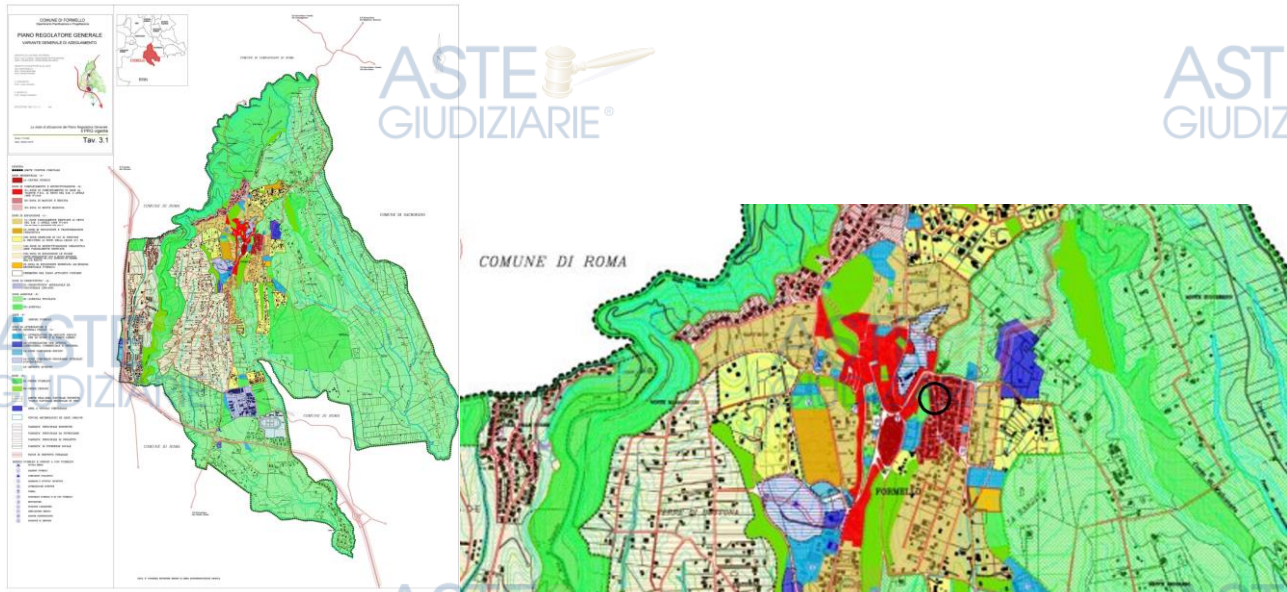
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 09/06/2011
Reg. gen. 31188 - Reg. part.
Quota: 100%
Importo: € 308.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi SPA
Contr
Formante a carico della procedura
Capitale: € 154.000,00
Percentuale interessi: 4,07 %
Rogante:
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 215813
N° raccolta: 64908

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/12/2024
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4533
Quota: 100%
A favore di Matrix SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO, A SEGUITO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO, E' LA SOCIETA' MATRIX SPV S.R.L. SEDE CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N.1 CODICE FISCALE 05368580261

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento si trova in Zona B2-(Zona di Mancini e BESCINA) di Piano regolatore generale - variante generale di adeguamento 1/2021.



LEGENDA

●●●●●● LIMITE CONFINE COMUNALE

ZONE RESIDENZIALI -A-

A1-CENTRO STORICO

ZONE DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE -B-

B1-ZONE DI COMPLETAMENTO IN BASE AL VIGENTE P.R.G. AI SENSI DEL D.M. 2 APRILE 1969 321444

B2-ZONA DI MANCINI E BESCINA

B3-ZONA DI MONTE MADONNA

PTPR LAZIO

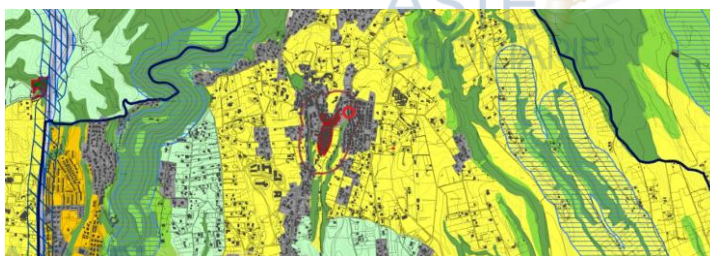
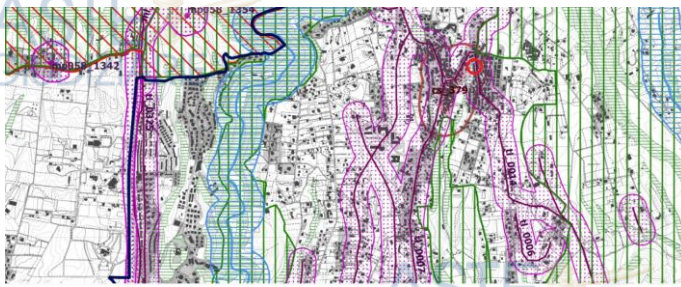


Tavola A

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi, Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi



Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 cp. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004		
aa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
ca_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsi spogli e relativa fascia di rispetto	art. 48
ct_001	L. rigo della categoria del bene identitario (001, numero progressivo)	

Tavola B

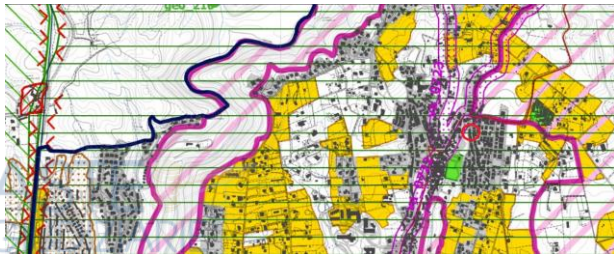


Tavola C

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile in oggetto risulta essere stato realizzato in data antecedente il 1967

Concessione edilizia-Pratica Edilizia n. 75/79 del 27 maggio 1980 presentata da _____ in data 14/12/1979 per la costruzione di un sottotetto e di una veranda in Via della Villa n. 10 Comune di Capena (RM).

Comunicazione inizio lavori 12/06/1980.

ATTO D'OBBLIGO repertorio 2736, raccolta 974 dell'8 febbraio 1980 Dott. Gianfranco IACOVONE, subordina il rilascio di un progetto di sopraelevazione n. 75/79 del 14 dicembre 1979 presentato da _____ attraverso il vincolo della destinazione d'uso dei locali non residenziali.

Il sig _____ titolare della pratica edilizia n. 75/79, comunica che i lavori avranno inizio il 12/06/1980

Presentazione D.I.A. in data 19/03/2010 Pratica 33/10-protocollo N. 6505 per la realizzazione di Frazionamento da una a tre unità Immobiliari.

Richiesta integrazione D.I.A. 27/04/2010:

- Nuovi elaborati grafici in triplice copia
- Relazione tecnica asseverante
- Atto d'obbligo notarile
- Oneri di urbanizzazione € 4.692,00
- Oneri di Costruzione € 3.100,00
- Oneri per monetizzazione della superficie a parcheggio

Risultano depositati gli elaborati grafici, la relazione tecnica e l'atto D'Obbligo Notarile; inoltre risultano pagati

e depositati gli oneri integrativi di Urbanizzazione, di costruzione e di monetizzazione della superficie a parcheggio.

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento **BancoPosta**

€ sul C/C n. 51430007

di Euro 3100,00

IMPORTO IN LETTERE TREMILA CENTO / 00

INTESTATO A COMUNE DI FORTELLO

CAUSALE COSTO DI COSTRUZIONE RIF. DIA n° 33/10

!55/001 04 25-03-11 R2!
!0175 €*3.100,00*!
!VCY 0616 €*1,10*!
C/C 000051430007 P 0119

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA _____

VIA - PIAZZA VIA VENEZIA VIVI, 10

CAP 00060 LOCALITÀ FORTELLO (PT)

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento **BancoPosta**

€ sul C/C n. 51430007

di Euro 4692,00

IMPORTO IN LETTERE QUATTROMILA SEICENTONOVANTA E / 00

INTESTATO A COMUNE DI FORTELLO

CAUSALE ONERI URBANIZZAZIONE RIF. DIA n° 33/10

!55/001 04 25-03-11 R2!
!0176 €*4.692,00*!
!VCY 0617 €*1,10*!
C/C 000051430007 P 0120

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA _____

VIA - PIAZZA VIA VENEZIA VIVI, 10

CAP 00060 LOCALITÀ FORTELLO (PT)

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento **BancoPosta**

€ sul C/C n. 51430007

di Euro 4136,00

IMPORTO IN LETTERE QUATTROMILA CENTOTRENTASEI / 00

INTESTATO A COMUNE DI FORTELLO

CAUSALE MONETIZZAZIONE DELLA SUPERF. A PARCHEGGIO RIF. DIA n° 33/10

!55/001 04 25-03-11 R2!
!0174 €*4.136,00*!
!VCY 0615 €*1,10*!
C/C 000051430007 P 0118

BOLLO DELL'UFFICIO POSTALE

ESEGUITO DA _____

VIA - PIAZZA VIA VENEZIA VIVI, 10

CAP 00060 LOCALITÀ FORTELLO (PT)

Presentazione Fine Lavori DIA, in data 29 marzo 2011 e collaudo protocollo n. 4326.

Per la modifica delle tramezzature interne è stata presentata al Comune di Formello in data 28/04/2011, DIA protocollo n. 3.629 ai sensi della Legge 73/2010.

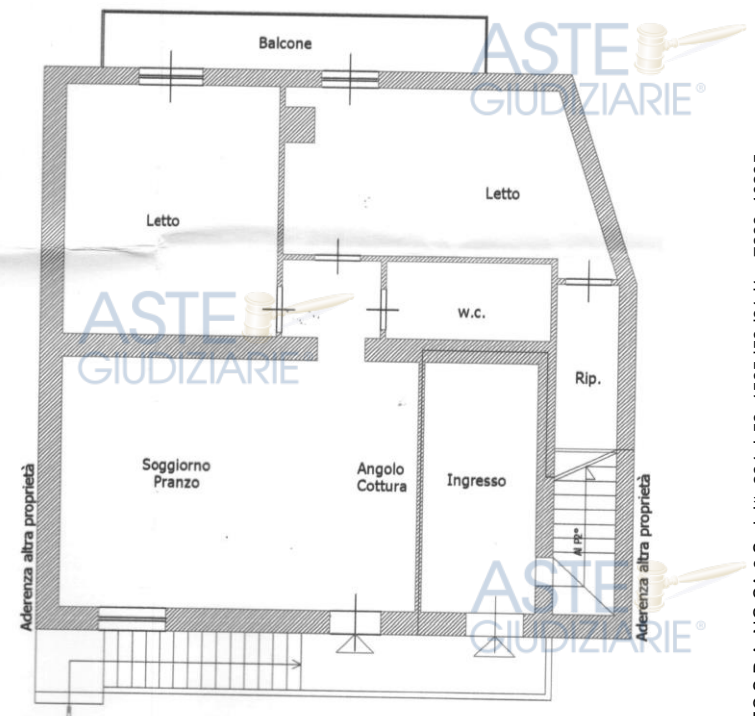
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si precisa che tra il rilievo metrico dello stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo titolo edilizio DIA Protocollo 3629 del 28/04/2011 esiste corrispondenza.

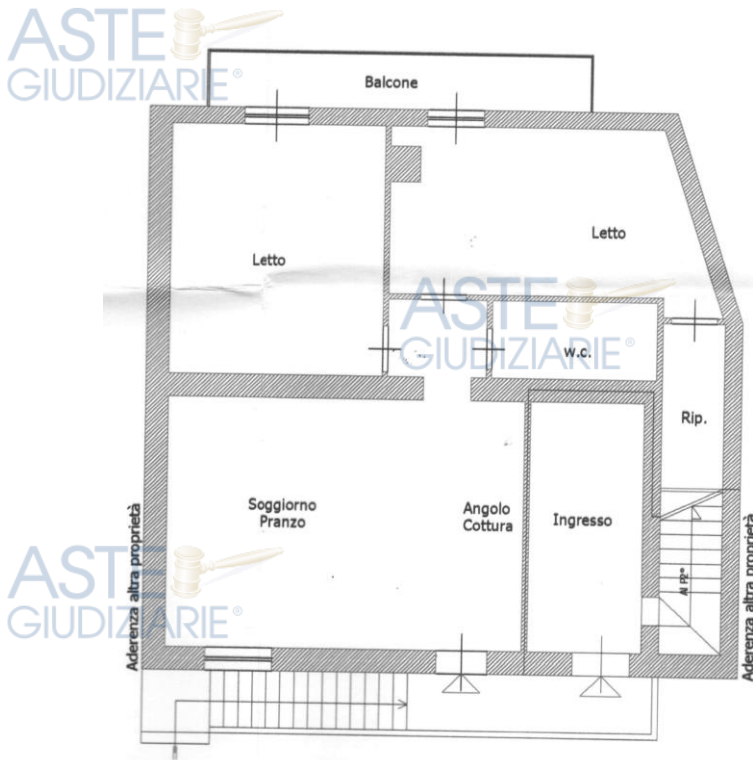


Planimetria di Progetto Pratica DIA 33/10



Planimetria Ultimo progetto Pratica DIA

Protocollo N. 3629 del 28/04/2011



Planimetria Ultimo progetto Pratica DIA



Planimetria Stato dei luoghi

Tuttavia Si accertano Tolleranze esecutive sanabili con il nuovo Comma 2-bis articolo 34-bis (decreto salva casa) legge 105 del 24/07/2024. **Difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione Ordinaria.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento in oggetto si trova in una palazzina dove non c'è un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo Appartamento posto al primo piano di una palazzina articolata su tre livelli fuori terra (costituita da n. 3 appartamenti, uno al piano terra e due al piano primo), con accesso da una scala esterna ed ingresso da un balcone esterno ad uso comune con appartamento confinante. L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali così disposti: Soggiorno/pranzo, Angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto, un WC e n. 1 balcone esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 438, Sub. 503, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 154.502,14

Destinazione: Residenziale

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.

Provincia: ROMA

Comune: Formello

Fascia/zona: Centro-Viale Regina Elena

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili 1 Fascia- 2 semestre 2024

Borsino immobiliare Provincia di Roma: Min. 1.302,00, Medio 1.710,00, Max 2.119,00

OMI 1 semestre 2025: Min. 1.300,00, Medio 1.625,00, Max. 1.950,00

Mercato immobiliare Formello (RM): Medio 2.061,00

TOTALE VALORE MEDIO AL MQ: € 1.798,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo	85,93 mq	1.798,00 €/mq	€ 154.502,14	100,00%	€ 154.502,14
Valore di stima:					€ 154.502,14

Valore di stima: € 154.502,14

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Locato con Contratto Opponibile alla Procedura	20,00	%
Certificato di idoneità statica	1500,00	€
Richiesta certificati di regolarità impiantistica	600,00	€
Richiesta agibilità	2000,00	€
Rettifica planimetria catastale	400,00	€
APE	250,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 101.404,00

Il metodo di stima definito "SINTETICO COMPARATIVO", che si esplica attraverso il confronto degli immobili simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura ed impiantistica al cui valore "a nuovo" verranno applicati dei coefficienti di merito che tengano debitamente conto dell'afferente vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione ecc.

L'unità immobiliare sita nel centro abitato della località di Formello (RM)

- Epoca ristrutturazione: anno 2010/2011
- Qualità di costruzione: Tipo Civile
- Stato di Manutenzione e conservazione: Normale condizioni

Applicazione coefficiente di deprezzamento= 0.95

Applicazione coefficiente di deprezzamento per immobile locato con contratto opponibile alla procedura= 0.80

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 07/11/2025

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fratini Antonio**



N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso

N° 1 Altri allegati - Richiesta di Accesso agli Atti

N° 1 Altri allegati - Estratto di Mappa

N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico

N° 1 Altri allegati - Visure storiche catastali

N° 1 Altri allegati - Planimetria Catastale

N° 1 Altri allegati - Atto notarile di provenienza

N° 1 Altri allegati - Foto Google MAPS

N° 1 Altri allegati - Inquadramento Urbanistico

N° 1 Altri allegati - PTPR LAZIO-Tavole A-B-C

N° 1 Altri allegati - Trascrizioni Pregiudizievoli

N° 1 Altri allegati - Titoli Edilizi Precedenti

N° 1 Altri Allegati - Ultimo Titolo Edilizio DIA Protocollo N. 3629 del 28/04/2011

N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo

N° 1 Altri allegati - Planimetria di Progetto

N° 1 Altri allegati - certificato di residenza esecutato

N° 1 Altri allegati - Certificato anagrafico di matrimonio

N° 1 Altri allegati - Rilievo Fotografico

N° 1 altri allegati- Atto di Locazione

N° 1 Altri allegati- Oneri integrativi pagati





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo
Appartamento posto al primo piano di una palazzina articolata su tre livelli fuori terra (costituita da n. 3 appartamenti, uno al piano terra e due al piano primo), con accesso da una scala esterna ed ingresso da un balcone esterno ad uso comune con appartamento confinante. L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali così disposti: Soggiorno/pranzo, Angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto, un WC e n. 1 balcone esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 438, Sub. 503, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'appartamento si trova in Zona B2-(Zona di Mancini e BESCINA) di Piano regolatore generale - variante generale di adeguamento 1/2021.

Prezzo base d'asta: € 101.404,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 484/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.404,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Formello (RM) - Via della Villa n. 10, interno 3, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 438, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	85,93 mq
Stato conservativo:	L'appartamento oggetto di pignoramento versa in normali condizioni di conservazione. Si accerta la presenza di muffa in prossimità delle pareti esposte a Nord.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano di una palazzina articolata su tre livelli fuori terra (costituita da n. 3 appartamenti, uno al piano terra e due al piano primo), con accesso da una scala esterna ed ingresso da un balcone esterno ad uso comune con appartamento confinante. L'appartamento è composto da 4,5 vani catastali così disposti: Soggiorno/pranzo, Angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere da letto, un WC e n. 1 balcone esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Roma il 09/06/2011
Reg. gen. 31188 - Reg. part.
Quota: 100%
Importo: € 308.000,00
A favore di Banca Monte Dei Paschi SPA
Contr
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 154.000,00
Percentuale interessi: 4,07 %
Rogante: Claudio Cerini
Data: 07/06/2011
N° repertorio: 215813
N° raccolta: 64908



Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 03/12/2024
Reg. gen. 6369 - Reg. part. 4533
Quota: 100%
A favore di Matrix SPV SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DE SCRITTI NEL QUADRO B.SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO, A SEGUITO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO, E' LA SOCIETA' MATRIX SPV S.R.L. SEDE CONEGLIANO (TV), VIA VITTORIO ALFIERI N.1 CODICE FISCALE 05368580261

