
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Morrone Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2021 del R.G.E.

promossa da



ASTE
GIUDIZIARIE®
contro



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione LOTTO 1



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	10
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	15
Stato di occupazione	16

Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°.....	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1.....	24
Stima / Formazione lotti.....	25
Lotto 1	25



In data 29/07/2021, il sottoscritto Arch. Morrone Andrea, con studio in Via Umberto Maddalena, 31 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email arch.andreamorrone@gmail.com, PEC andrea.morrone.arch@pec.archrm.it, Tel. 338 3726041, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

LOTTO 1

- o **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°
- o **Bene N° 2** - **Garage** ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1

LOTTO 2

- o **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Capena (RM) - Via Provinciale Traversa del Grillo sc, scala A, interno 1A, piano 1

raggruppati negli evidenziati Lotti che lo scrivente ha ritenuto opportuno formare.

Oggetto della presente relazione è il LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Appartamento ad uso ufficio, composto da n. 3 locali, servizio igienico e balcone, caratterizzato da affaccio esclusivamente su via pubblica, in mediocre stato di conservazione. Con superfici di 58 mq netti, 71 mq lordi coperti e 13 scoperti di balcone, è posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno sottostrada. L'accesso avviene da scala comune esterna.

Esso confina a sud con distacco su Via Giulio Roncacci ad est con scala esterna e distacco su Largo Giulio Roncacci, a nord con appartamento stessa particella sub 501 int. 2A, salvo altri.

L'edificio di cui è parte presenta struttura tipo mista con muratura ordinaria di tufo e inserti in cemento armato.

L'edificio in Comune di Morlupo, catastalmente all'indirizzo di Via Roncacci 2 è ubicato all'angolo tra Via G. Roncacci e Largo G. Roncacci, ricadente in zona centrale lungo la direttrice della strada provinciale Morlupo-Capena (SP17a) di veloce collegamento alla via Flaminia e alla stazione Morlupo Capena della linea Roma-Viterbo. In zona sono presenti negozi e attività commerciali di vario genere. L'area è ben servita da linee di trasporto pubblico per il collegamento con i centri circostanti e con Roma.

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

L'indirizzo Via Giulio Roncacci n.2 è quello riportato in Pignoramento derivando lo stesso dai riferimenti ipocatastali, in loco, però non è riscontrabile.

Per intervenuti cambiamenti toponomastici, l'indirizzo dell'immobile è variato in Largo Giulio Roncacci. Il civico non manifesto potrebbe corrispondere presumibilmente al n. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Box al piano seminterrato interno allo stesso edificio di cui Bene n. 1, in mediocre stato di conservazione, con accesso indiretto dalla u.i. adiacente sulla quale grava servitù di passaggio dall'ingresso posto sulla strada privata, posteriormente lo stabile.

L'edificio ospitante presenta struttura tipo mista con muratura ordinaria di tufo e inserti in cemento armato.

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

Al garage si accede da strada privata sul lato posteriore del fabbricato con imbocco da Largo Giulio Roncacci.

Quale bene associato agli identificativi catastali indicati in pignoramento, nel sopralluogo del 15/06/2022 è stato indicato un ambiente diverso da quello descritto catastalmente (cfr. Allegato 6.2, 6.3, 6.4) e per il quale nessun riscontro documentale, anche successivo, è emerso, ad avvalorare tale condizione, pertanto non tenutene conto nel prosieguo delle operazioni peritali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

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

Si ritiene tuttavia di integrarla con Estratto di Mappa (cfr. Allegato 1.1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

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

Si ritiene tuttavia di integrarla con Estratto di Mappa (cfr. Allegato 1.2)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non applicabile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

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

- Geofocus Trust services LTD (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 01908220500
63 Cotmandene Crescent, Orpington - Kent

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

- Geofocus Trust services LTD (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale non applicabile

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

L'immobile confina a sud con distacco su Via Giulio Roncacci ad est con scala esterna e distacco su Largo Giulio Roncacci, a nord con appartamento stessa particella sub 501 int. 2A, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile confina su due lati con Garage A (part. 365, sub.10), strada di accesso a sud e terrapieno su fronte di Largo Giulio Roncacci.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	57,96 mq	71,48 mq	1,00	71,48 mq	2,86 m	primo
Balcone scoperto	13,35 mq	13,35 mq	0,25	3,34 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				74,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	36,00 mq	43,00 mq	0,25	10,75 mq	2,86 m	sottostrada
Totale superficie convenzionale:				10,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza del bene non è fisicamente definita, per mancanza dell'elemento reale di separazione dalla restante del piano, pertanto, a base del calcolo si assume quella catastale che si riscontra dalla planimetria depositata con il diritto reale di proprietà. (cfr. allegati 6.2, 6.3, 6.4 e 2.2, 3.2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/12/1990 al 14/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 8 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3 vani Piano 1
Dal 31/12/1991 al 19/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 4 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 vani Piano 1
Dal 04/12/2006 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 26/09/2012 al 04/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani

		Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 24/04/2014 al 26/09/2012	MANZI Moreno nato a MORLUPO il 04/07/1955, c.f.: MNZMRN55L04F734W, Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 743,70 Piano 1
Dal al 24/04/2014	GEOFOCUS SOLUTION LTD con sede in REGNO UNITO, c.f.:01908220500 Proprieta` per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 8 Categoria A10 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 743,70 Piano 1

Dal 31/12/1991 vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

Per il periodo 19/12/1990 al 31/12/1991 la proprietà corrispondeva di fatto a:

- , c.f.: , Nuda Proprietà;
- , c.f.: ,
- Usufrutto per 500/1000;
- , c.f.: Usufrutto per 500/1000.

DATI IDENTIFICATIVI:

> dal 20/12/1990 al 14/12/1990:

Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 4,
[COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 515F/1985)];

> dal 14/12/1990:

Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 8,
[VARIAZIONE DEL 14/12/1990 in atti dal 03/06/1998 ALTRE VAR,(n. 102255/1990)];

INDIRIZZO

> dal 16/01/1991 al 14/12/1990:

Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 4,
VIA GIULIO RONCACCI n. 2 Interno 2 Piano 1 Partita: 13074
[CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 515F/1985)];

> dal 14/12/1990 al 18/06/2004:

Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 7 Particella 365 Subalterno 8
VIA GIULIO RONCACCI n. 2 Interno 2 Partita: 13074
[VARIAZIONE del 14/12/1990 in atti dal 03/06/1998 ALTRE VAR, (n. 102252/1990)]

> dal 18/06/2004:

Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 7 Particella 365 Subalterno 8
VIA GIULIO RONCACCI n. 2 Interno 2 piano 1
[VARIAZIONE del 14/12/1990 Pratica n. RM0474338 in atti dal 18/06/2004 CLASSAMENTO (n.

102252.1/1990)]

Annotazioni: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 02/92 a seguito art. 12 legge 154/88 n. 15736/91

DATI DI CLASSAMENTO:

> dal 16/01/1991 al 14/12/1990: Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 4 Rendita £ 1778 CAT. A/2
Classe 3 Consistenza 7 vani Partita: 13074
[CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 16/01/1991 (n. 515Fl/1985)];

> dal 14/12/1990 al 18/06/2004: Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 8, Partita: 13074
[VARIAZIONE del 14/12/1990 in atti dal 03/06/1998 ALTRE VAR, (n. 102252/1990)];

> dal 18/06/2004: Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 8, Rendita: Euro 743,70,
Categoria A/10), Classe
U, Consistenza 3 vani
VARIAZIONE del 14/12/1990 Pratica n.RM0474338 in atti dal 18/06/2004 CLASSAMENTO (n. 102253.1/1990)

Annotazioni: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 02/92 a seguito art. 12 legge 154/88 n. 15736/91.

cfr. Allegati nn. 2.1 e 2.2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/1990 al 19/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Piano S1
Dal 20/12/1990 al 14/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 6 Categoria C6 Piano S1
Dal 31/12/1991 al 19/12/1990		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Piano S1
Dal 04/12/2006 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Piano S1

Dal 26/09/2012 al 04/12/2006		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Rendita € 50,20 Piano S1
Dal 24/04/2014 al 26/09/2012		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36mq Rendita € 50,20 Piano S1
Dal al 24/04/2014		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 365, Sub. 11 Categoria C6 Cl.6, Cons. 36 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 50,22 Piano S1

Dal 31/12/1991 vi è corrispondenza tra i titolari catastali e quelli reali.

Per il periodo antecedente 19/12/1990 al 31/12/1991 la proprietà corrispondeva di fatto a:

- , c.f.: , Nuda Proprietà;
- M , c.f.:
- Usufrutto per 500/1000;
- , c.f.: , Usufrutto per 500/1000.

DATI IDENTIFICATIVI:

> dal 20/12/1990 al 18/06/2004:

Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 6,
[COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 515F/1985)];

> dal 18/06/2004:

Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 11,

[FRAZIONAMENTO del 14/12/1990 Pratica n.RM0474380 in atti dal 18/06/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102253.1/1990)];

Annotazioni: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 02/92 a seguito art. 12 legge 154/88 n. 15736/91

INDIRIZZO

> dal 20/12/1990 al 18/06/2004:

Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7 Particella 365 Subalterno 6,

VIA GIULIO RONCACCI n. 2 Piano S1 Partita: 13074

[COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 515F/1985)];

> dal 18/06/2004:

Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 7 Particella 365 Subalterno 11
VIA GIULIO RONCACCI n. 2 Interno B Piano S1
[FRAZIONAMENTO del 14/12/1990 Pratica n. RM0474380 in atti dal 18/06/2004 FRAZIONAMENTO
PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102253.1/1990)]

Annotazioni: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 02/92 a seguito art. 12 legge
154/88 n. 15736/91

DATI DI CLASSAMENTO:

> dal 20/12/1990 al 11/05/1992: Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 6 Partita: 13074
[COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 515F/1985)];

> dal 11/05/1992 al 18/06/2004: Immobile predecessore

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 6, Rendita: Euro 163,92
Rendita: Lire 317.400

Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 138 m2 Partita: 13074

[CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 11/05/1992 (n. 515FI/1985)];

> dal 18/06/2004: Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM), Foglio 7, Particella 365, Subalterno 11, Rendita: Euro 50,20,
Categoria C/6), Classe

6, Consistenza 36 m2

[FRAZIONAMENTO del 14/12/1990 Pratica n. RM0474380 in atti dal 18/06/2004 FRAZIONAMENTO
PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102253.1/1990)]

Annotazioni: classamento come da accertamento tecnico eseguito in data 02/92 a seguito art. 12 legge
154/88 n. 15736/91.

DATI DI SUPERFICIE

> dal 09/11/2015: Immobile attuale

Comune di MORLUPO (F734) (RM) Foglio 7 Particella 365 Subalterno 11

Totale: 43 m2

Totale escluse aree scoperte : 43 m2

cfr. Allegati nn. 2.1 e 2.2

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2,
PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	365	8		A10	U	3	72 mq	743,7 €	1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La scheda planimetrica differisce rispetto allo stato di fatto per la diversa rappresentazione della scala esterna di accesso, peraltro autorizzata con PdiC n. 84/07 del 04.12.2007, e della diversa distribuzione interna conseguente all'introduzione del servizio igienico.

Per la variazione è necessario presentare nuovo DOCFA previa acquisizione del legittimo titolo edilizio per le variazioni interne.

cfr. Allegati 3.1 e 6.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	365	11		C6	6	36	43 mq	50,2 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra corrispondenza catastale in termini di consistenza, non altrettanto in termini di rappresentazione grafica per il rilievo in loco di elementi non presenti in planimetria.

E' necessario presentare nuovo DOCFA previa acquisizione del titolo edilizio legittimo con istanza di sanatoria.

cfr. Allegati 3.2 e 6.2, 6.3, 6.4

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da considerarsi mediocre, in considerazione dell'età, dal non essere utilizzato da qualche anno e lo stato delle rifiniture esterne: cornicioni, intonaci e inferriate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è da considerarsi mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Scala esterna di accesso al piano primo e l'area libera del lotto di sedime compresa fra Via Roncacci, Largo Roncacci e retrostante strada privata compresa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Non sussistono palesamente parti comuni, con esclusione di quelle derivanti dalla servitù di passaggio a carico dell'adiacente garage "A" sub 10, della strada privata esterna di accesso al garage e degli impianti esistenti a servizio dell'intero edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Sono da annoverare le servitù per la presenza di impianti comuni esistenti, nascenti a seguito di frazionamento derivante da donazione del 19/12/1990 (atto notaio G. C. Gamberale, n. rep 62526 trascritto a Roma 2, il 11/01/1991 ai nn. registro generale 2657 e registro particolare 2208).

Non sono stati rilevati censo, livello e usi civici gravanti sul bene in oggetto, o per l'edificio di appartenenza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

A favore dell'immobile pignorato F. 7, particella 365, sub 11 è stata costituita servitù di passaggio gravante sulla particella adiacente sub 10, con Atto di Donazione notaio Dr. Giovanni Carlo Gamberale di Roma del 19/12/1990, n. rep 62526 trascritto a Roma 2, il 11/01/1991 ai nn. registro generale 2657 e registro particolare 2208.

Naturalmente sono da annoverare le servitù nascenti per la presenza di impianti comuni esistenti.

Non sono stati rilevati censo, livello e usi civici gravanti sul bene in oggetto, o per l'edificio di appartenenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Il fabbricato in cui è inclusa l'unità immobiliare di procedura presenta le seguenti caratteristiche:

- Strutture verticali: mista in muratura di tufo e pilastri in c.a, non completamente intonacate e tinteggiate esternamente, apparentemente in buone condizioni;
- Sviluppo verticale_ un piano interrato e n. 3 piani fuori terra;
- Solai: di interpiano e di copertura in laterocemento;
- Copertura: parte piana a terrazzo praticabile, e parte a falda inclinata;
- Esposizione: Libero su tre lati con affacci a Sud, Est e Nord.

In particolare l'unità immobiliare oggetto di procedura si caratterizza per le seguenti peculiarità:

- Esposizione: Sud(prevalente),sul fronte di Via Giulio Roncacci e est su Largo G. Roncacci;
- Altezza utile interna 2,860 m;
- Strutture verticali: muratura di tufo , intonacate su ambo i lati, apparentemente in buone condizioni;
- Solaio: laterocemento; gli intonaci in corrispondenza della copertura a terrazza sovrastante evidenziano le tracce tipiche dell'orditura strutturale, apparentemente in buono stato, diversamente dagli intonaci necessitanti di incisivo intervento manutentivo;
- Copertura piana a terrazzo praticabile, corrispondente ad altra proprietà, non ispezionabile;
- Pareti interne ed esterne: tramezzature in laterizio intonacate al civile e tinteggiate su ambo i lati; pareti perimetrali in muratura di tufo intonacate al civile su ambo i lati e tinteggiate sul solo lato interno, da ristrutturare;
- Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica, in normale stato di conservazione;
- Infissi esterni: ante al battente in legno, vetrocamera e chiusura esterna avvolgibile in PVC; ordinarie in buono stato;
- Portoncino di ingresso in alluminio anodizzato e specchiatura in vetro; ordinario in buono stato;
- Infissi interni: porte tamburate senza specchiature e con specchiatura a vetri; ordinarie in buono stato
- Scale: Esterna di accesso in acciaio zincato, a giorno, scoperta;
- Finiture eterne di facciate: intonaco civile senza tinteggiatura; cornicione da riprendere staticamente e ringhiera balcone da ristrutturare;
- Impianto elettrico: non presente, conta solo n. 4 punti luce; da sostituire;
- Impianto idrico: con tubazioni in traccia, e produzione acqua calda con boiler elettrico, di non appurata funzionalità e conformità; da ristrutturare;
- Impianto termico: non presente, sopperito con impianto di climatizzazione, di non accertabile funzionalità e conformità, da sostituire.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata è ricompresa in un edificio avente struttura mista in muratura e pilastri in c.a.

- Esposizione: prevalente nord;
- Altezza utile interna: metri 2,86;
- Solai: di copertura vano: laterocemento, con controsoffitto a quadrotti;
- Pareti interne: intonacate al civile; buono stato;

- Pareti esterne: in muratura di tufo non intonacate; in mediocre stato di conservazione;
- Dotazioni impiantistiche: impianto elettrico di illuminazione in comune con l'altra u.i. presente al piano, per il quale non è stato possibile accertare la dichiarazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile risulta libero

L'immobile per quanto ricostruito, risultando di fatto non separato dalla restanti parti dell' edificio ospitante, viene usato bonariamente come naturale estensione della proprietà adiacente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990 al 31/12/1991		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Carlo GAMBERALE	19/12/1990	62562	10077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari Roma 2	11/01/1991	2657 e -2658	2208 e2209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 31/12/1991 al 04/12/2006	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Carlo GAMBERALE	31/12/1991	72411	10810
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	22/01/1992	5650	4815
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 04/12/2006 al 26/09/2012	RICONGIUNZIONE DI USUFRUTTO		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione				
Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2012 al 24/04/2014		COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI		
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Enrico CHIODI DAELLI	26/09/2012	181081	40777
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	11/10/2012	45097	31915
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Dal 24/04/2014	ISTRUMENTO - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI		
Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Enrico CHODI DAELLI		24/04/2014	184831	42540

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	16/05/2014	24382	13865
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.

crf. atti DI PROVENIENZA Allegati 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4,

cfr. ELenchi Formalità: Allegati nn. 5.1, 5.2, 5.3

cfr. Note di trascrizioni: Allegati nn. 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 e 5.9

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990 al 31/12/1991		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Carlo GAMBERALE	19/12/1990	62562	10077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari Roma 2	11/01/1991	2657 e -2658	2208 e2209
Dal 31/12/1991 al 04/12/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Carlo GAMBERALE	31/12/1991	72411	10810

	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	22/01/1992	5650	4815
	Registrazione			
Dal 04/12/2006 al 26/09/2012	RICONGIUNZIONE DI USUFRUTTO			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trascrizione			
Dal 26/09/2012 al 24/04/2014	Presso	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2014	COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Enrico CHIODI DAELLI	26/09/2012	181081	40777
	Trascrizione			
Dal 24/04/2014	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	11/10/2012	45097	31915
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/04/2014	ISTRUMENTO - COSTITUZIONE IN TRUST DI BENI IMMOBILI			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Enrico CHODI DAELLI	24/04/2014	184831	42540
	Trascrizione			
Dal 24/04/2014	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2	16/05/2014		13865
	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.

crf. atti DI PROVENIENZA Allegati 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4,

crf. Elenchi Formalità: Allegati nn. 5.1, 5.2, 5.3

crf. Note di trascrizioni: Allegati nn. 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 e 5.9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio di P.I. ROMA 2 aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SERVIZIO P.I. ROMA 2 il 22/07/2004
Reg. gen. 41704 - Reg. part. 25352
Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'
A favore di
Contro
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 10/04/2006
Reg. gen. 21815 - Reg. part. 11971
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a SERVIZIO P.I. ROMA 2 il 23/02/2021
Reg. gen. 8896 - Reg. part. 6259
Quota: 1/1
A favore di
Contr

ASTE GIUDIZIARIE è confluita ne titolare della proprietà del bene.

ASTE GIUDIZIARIE ne è trustee e pertanto

cfr. Allegati nn. 5.1 e 5.2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Servizio P.I. ROMA 2 aggiornate al 11/08/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SERVIZIO P.I. ROMA 2 il 22/07/2004

Reg. gen. 41704 - Reg. part. 25352

Quota: 1/1 NUDA PROPRIETA'

A favore di

Contro

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 10/04/2006

Reg. gen. 21815 - Reg. part. 11971

Quota: 1/1

A favore di

Contro

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SERVIZIO P.I. ROMA 2 il 23/02/2021

Reg. gen. 8896 - Reg. part. 6259

Quota: 1/1

A favore di

titolare della proprietà.

cfr. Allegati nn. 5.2 e 5.3

ne è trustee e pertanto

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Il compendio quale parte di maggior consistenza del fabbricato di appartenenza ricade in zona "B": Edilizia di completamento, sottozona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Morlupo.(Allegato 7.1)

Le aree nella sottozona "B2" devono rispettare i seguenti parametri:

- indice fondiario (IF) = 1,00 mc/mq;

- altezza massima (H) = 10,50 mt.;

- ASTE GIUDIZIARIE**
- distacco dai confini (DC) = 5,000 mt.;
 - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
 - distanza minima dal ciglio stradale (DS) = allineamenti esistenti;
 - Lotto minimo (Sf) = 900 mq;
 - Numero max dei piani abitabili (N) = 3
- quali previsti in accordo ai disposti dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Il compendio quale parte di maggior consistenza del fabbricato di appartenenza ricade in zona "B": Edilizia di completamento, sottozona "B2" del vigente P.R.G. del Comune di Morlupo.(Allegato 7.1)

Le aree nella sottozona "B2" devono rispettare i seguenti parametri:

- ASTE GIUDIZIARIE**
- indice fondiario (IF) = 1,00 mc/mq;
 - altezza massima (H) = 10,50 mt.;
 - distacco dai confini (DC) = 5,000 mt.;
 - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.;
 - distanza minima dal ciglio stradale (DS) = allineamenti esistenti;
 - Lotto minimo (Sf) = 900 mq;
 - Numero max dei piani abitabili (N) = 3
- quali previsti in accordo ai disposti dell'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

ASTE GIUDIZIARIE

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

Con l'accesso presso gli archivi del competente ufficio comunale non sono state rinvenute le seguenti autorizzazioni amministrative:

1. Concessione in Sanatoria N° 502 del 27/01/1988 Prot. N°1209, che ha per oggetto l'«appartamento sito in Morlupo Via Roncacci n.6 piano primo int.2» che ha originario l'u.i. pignorata per frazionamento del 14/12/1990;
2. Permesso di Costruire N° 84/07 del 04/12/2007 Prot. N°20088 «Modifica di una scala esterna, Via Roncacci n.2 - 00067 Morlupo (RM). Fg. n. 07 particella 365 sub ... 8 ...»

ASTE GIUDIZIARIE

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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nel progetto allegato all'ultima autorizzazione per una diversa distribuzione interna dovuta all'inserimento del servizio igienico. La difformità riscontrata, ai fini della L. 47/1985 è sanabile SCIA in sanatoria con conseguente aggiornamento della planimetria catastale.

Relativamente agli impianti per quanto già detto al paragrafo "caratteristiche costruttive prevalenti" non sussistono gli impianti elettrico e termico, essendo il primo realizzato in funzione della attività ospitata e poi parzialmente rimosso, e il secondo sostituito da un impianto di climatizzazione ormai datato ed entrambi sprovvisti di dichiarazione di conformità. I due impianti ai fini della successiva stima dell'immobile sono stati considerati inesistenti con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio, pertanto non si provvede alla determinazione dei costi di adeguamento degli stessi. Per quello idrico, non potendosi rilevare la rispondenza normativa in questa fase, si giudica l'eventuale adeguamento abbondantemente rientrante nelle decurtazione per garanzie e vizi occulti.

Il certificato APE ha una valenza di circa € 500,00 che saranno riportati in detrazione nella determinazione del "Valore finale di stima".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile non 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato edificato con NULLA OSTA PER ESECUZIONI DEI LAVORI EDILI per "ampliamento e sopraelevazione di n. 3 vani" del 15/07/1967 - Pratica N°4/5 anno 1967.(Allegato 6.3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi, non è conforme al progetto di cui "Nulla Osta" del 15/07/1967, per la realizzazione di un ripostiglio e per l'eliminazione del muro sul lato accesso.

Ulteriore non conformità si rileva a confronto con lo stato catastale non riportante il vano porta di comunicazione con l'attuale "archivio".

La rimozione della parete divisoria e la presenza del vano porta sono confermati dai grafici (prot. 011523 del 20/08/1987) del progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n. 502 del 27/01/1988 prot. n.1209 relativa all'appartamento al piano primo int.2, e valutati dalla allegata certificazione di idoneità statica del fabbricato globale.

Lo stato catastale si origina successivamente con frazionamento del 14/12/1990 dell'intero stabile per trasferimento di diritti(cfr. paragrafo "cronistoria catastale").

Quanto sopra descritto è evincibile anche dalla comparazione dei grafici 6.2, 6.3 e 6.4, e 8.3 allegati.

In riepilogo sono riscontrate le seguenti difformità:

- divisione interna per la realizzazione di un ripostiglio, peraltro compatibile con la destinazione d'uso;
- vano porta sul muro di spina, necessariamente è da chiudere per l'allineamento allo stato catastale, sanabili con SCIA IN SANATORIA.

In ordine agli impianti è presente solo quello elettrico di illuminazione, condiviso peraltro con tutto il piano, funzionante ma per il quale non è stato possibile accertare la dichiarazione di conformità. Il costo per il suo adeguamento, comprensivo di quanto necessario per renderlo autonomo si stima in ragione di $36/138 = € 105,00$ in rapporto alle consistenze di piano.

Certificazione APE, non obbligatoria per questo tipo di immobile, in quanto di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO 2, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MORLUPO (RM) - VIA GIULIO RONCACCI, 2, INTERNO B, PIANO S1

Vedi Bene N.1

Sono compresi nello stesso procedimento esecutivo più immobili, indipendenti fra loro che formano per tipologia, localizzazione e destinazione d'uso unità funzionalmente distinte e per le quali lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei n. 2 Lotti proposti.

Trattazione della presente è il LOTTO 1 nel quale vengono raggruppate due unità immobiliari, un appartamento ad uso uffici ed un Box/Garage localizzati allo stesso indirizzo, con il convincimento che l'unione benefici di valore aggiunto in termini di appetibilità del mercato, diversamente di scarso interesse per il singolo bene.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°
Appartamento ad uso ufficio, composto da n. 3 locali, servizio igienico e balcone, caratterizzato da affaccio esclusivamente su via pubblica, in mediocre stato di conservazione. Con superfici di 58 mq netti, 71 mq lordi coperti e 13 scoperti di balcone è posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno sottostrada. L'accesso avviene da scala comune esterna. Esso confina a sud con distacco su Via Giulio Roncacci ad est con scala esterna e distacco su Largo Giulio Roncacci, a nord con appartamento stessa particella sub 501 int. 2A, salvo altri. L'edificio di cui è parte presenta struttura tipo mista con muratura ordinaria di tufo e inserti in cemento armato. L'edificio in Comune di Morlupo, catastalmente all'indirizzo di Via Roncacci 2 è ubicato all'angolo tra Via G. Roncacci e Largo G. Roncacci, ricadente in zona centrale lungo la direttrice della strada provinciale Morlupo-Capena (SP17a) di veloce collegamento alla via Flaminia e alla stazione Morlupo Capena della linea Roma-Viterbo. In zona sono presenti negozi e attività commerciali di vario genere. L'area è ben servita da linee di trasporto pubblico per il collegamento con i centri circostanti e con Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 365, Sub. 8, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 71.004,18.

A) CRITERIO DI STIMA

Per l'immobile considerato, si perviene alla determinazione del valore di mercato adottando la metodologia articolata sul procedimento sintetico per "valori tipici", cioè per confronto con immobili con simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ricadenti in quella zona.

Non disponendo di una soddisfacente casistica di compravendite recenti, i valori medi di mercato afferenti alla "unità tipica" sono stati ricercati con indagini comparative presso qualificati operatori di mercato e mediatori della zona, accertando il valore medio di € 1300,00 riferito ad immobile (modello) in buono stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti completa ed esposizione favorevole, età edificio non superiore a 40 anni, classe energetica G. La valutazione è riferita alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Mediato da opportuni coefficienti correttivi (dedotti dalla letteratura), legati a :

- caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione pari a 0,85,

applicate ulteriori decurtazioni e/o maggiorazioni in funzione di caratteristiche distintive peculiari e dotazioni specifici per il quale si differenzia dal modello di indagine:

- Con impianto di acqua calda autonoma (Boiler elettrico): 0,99;
- Privo di riscaldamento: 0,96;
- Impianto elettrico (assente o non idoneo): 0,95;
- Esposizione (unica): 0,95,

complessivamente determinanti un coefficiente globale di ragguaglio pari a 0,73, il predetto valore diviene: € /mq 1300,00 x 0,73 = **€/mq 949,00**, rappresentando nello specifico il valore unitario medio ricercato per l'immobile in argomento avente le seguenti caratteristiche:

- tipologia: ufficio - studio privato
- piano: piano primo con accesso da scala esterna, senza ascensori;
- ampiezza: 75 mq (sup. Commerciale);
- dotazione servizi igienici: 1;
- qualità: popolare
- stato di manutenzione: mediocre,
- età edificio: costruzione eseguita in fasi successive tra il 1967 e il 1980; l'u.i. ha età inferiore ai 55 anni,
- posizione: in area "centro" seppur in zona marginale prossima a quella denominata "stazione", con esposizione sul principale asse viario di comunicazione con Roma;
- esposizione: mono affaccio - ordinaria.

B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA BENE 1

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 74,82 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

Con l'applicazione dei due indici suddetti si perviene al "valore di mercato".

Al quale a garanzia di vizi occulti si applica una decurtazione del 10% nella determinazione del "Valore finale di stima".

Oltremodo, dovendo considerare le difformità alle norme Urbanistiche-Edilizie che il compendio presenta sarà valutato il totale dei costi ed oneri, "costi di sanatoria", occorrenti per sanare gli abusi, che saranno riportate in detrazione nella valutazione del Valore finale.

Per cui il "Valore finale di stima" dell'immobile sarà dato dalla differenza tra il suo "valore di mercato" e la sommatoria delle decurtazioni applicate e dei "costi di sanatoria".

B.1) VALORE VENALE

In applicazione di quanto sopra esposto, il VALORE VENALE del bene si stima in:

74,82 mq x 949,00 €/mq = € 71.004,18 [1]

B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell'immobile e pari a:

10% x € 71.004,18 = € 7.100,42 [2]

B.3) DECURTAZIONE PER MANCANZA DI CERTIFICATO ENERGETICO "APE"

Costo tecnico rilascio APE € 500,00 [3]

B.4) COSTI DI SANATORIA

occorrenti per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale quantificabili in:

Diritti di istruttoria Scia	€ 150,00
Oblazione sanatoria	€ 1 000,00
Spese tecniche (SCIA e aggiornamento Catasto)	€ 1 500,00
Bollo	€ 16,00
Tributi erariali (aggiornamento catasto)	€ 50,00

Per un totale dei costi di sanatoria di € 2 716,00 (duemilasettecentosedici/00). [4]

B.5) VALORE FINALE DI STIMA Bene N.1

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [4] il seguente:

VALORE FINALE DI STIMA Bene N.1 = € (71.004,18 - 7.100,42 - 500,00 - 2.716,00) = € 60.687,76

che si rappresenta nelle tabelle in calce:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1 Box al piano seminterrato interno allo stesso edificio di cui Bene n. 1, in mediocre stato di conservazione, con accesso indiretto dalla u.i. adiacente sulla quale grava servitù di passaggio dall'ingresso posto sulla strada privata, posteriormente lo stabile. L'edificio ospitante presenta struttura tipo mista con muratura ordinaria di tufo e inserti in cemento armato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 365, Sub. 11, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.459,50

CRITERIO DI STIMA

Il box/garage di solito rappresenta una pertinenza esclusiva di servizio che praticamente coincide con un vano accessorio indiretto, che se non direttamente collegato come nel nostro caso si definisce pertinenza esclusiva di servizio non comunicante.

Il valore unitario di mercato è riconducibile a quello di un immobile residenziale, o ad esso assimilabile, al quale risulta legato in termini di superficie ragguagliata a mezzo di un coefficiente di omogeneizzazione, nello specifico: 0,25.

Avendo per il Bene n.1 precedentemente accertato il valore medio di € 1300,00 riferito al modello campione (immobile ad uso ufficio - studio privato) in buono stato di manutenzione e conservazione, dotazione completa di impianti, ed esposizione favorevole, età edificio non superiore a 40 anni, classe energetica G, con valutazione riferita alla unità di misura di superficie, il metro quadrato e nello specifico al metro quadro commerciale.

Mediato da opportuni coefficienti di differenziazione (dedotti dalla letteratura), legati a:

- caratteristiche tipologiche, di vetustà, di qualità e stato di conservazione pari a 0,85, applicate ulteriori decurtazioni e/o maggiorazioni in funzione di caratteristiche distintive peculiari

e dotazioni specifici per il quale si differenzia dal modello di indagine:

- privo di riscaldamento: 0,96;

il predetto valore è ricondotto a : €/mq 1300,00 x 0,85 x 0,96 = €/mq 1.066,00, indicativo di un immobile di pari caratteristiche di quello campione in mediocre stato di conservazione, di vetusta' compresa tra 40 e 60 anni.

Il prezzo di mercato del box , sarà quindi:

€/mq 1.066,00 * 0,25 = €/mq 266,50 riferito alla SLV (superficie lorda vendibile).

La superficie lorda vendibile SLV è data dalla sommatoria delle superfici nette interne e delle superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali calcolate nei limiti di norma.

B) Determinazione del VALORE FINALE DI STIMA BENE 2

Il prezzo indicato al punto precedente, inoltre, è riferito in zona alla superficie commerciale. Valendo quanto già detto per il bene precedente, essendo la superficie in oggetto di mq 43,00 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

La superficie commerciale viene calcolata per ricondurre nella stessa unità di misura, il mq commerciale, superfici di varia natura, cioè superfici di balconi, terrazzi, porticati, abitativi ecc. Per effettuare tale "omogeneizzazione", si utilizzano coefficienti di trasformazione desunti dalla letteratura tecnica del settore e dalle normative civili e catastali che contemplano tali procedimenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98 allegato C), che nel caso del bene pignorato è pari a mq 43 come da calcolo in Consistenza immobiliare.

Ricondotta la consistenza in superficie commerciale ragguagliata, del caso è pari a mq 10,75 come da calcolo in Consistenza immobiliare e ad essa applicato il prezzo determinato si perviene al "valore di mercato", analogamente a quanto descritto per il bene precedente.

A garanzia di vizi occulti a tale valore, in sede di determinazione del "Valore finale di stima" è applicata una decurtazione del 10%.

Oltremodo, dovendo considerare le difformità alle norme Urbanistiche-Edilizie che il compendio presenta sarà valutato il totale dei costi ed oneri occorrenti per sanare gli abusi riscontrati. Detti "costi di sanatoria" o "di adeguamento" saranno, anch'essi, riportati in detrazione nella determinazione del suddetto valore.

Da cui, calcolato i seguenti valori:

B.1) VALORE VENALE

In applicazione di quanto sopra esposto, Il VALORE VENALE del bene si stima in:

43,00 mq x 266.50 €/mq = € 11.459,50;

[1]

B.2) ABBATTIMENTO FORFETTARIO A GARANZIA DI VIZI

In misura del 10% sul valore venale dell'immobile e pari a:

10% x € 11.459,50= € 1.145,95;

[2]

B.3) COSTI DI SANATORIA

occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia evidenziate al capitolo "regolarità edilizia" (con esclusione di quella catastale non necessaria) quantificabili in:

b.3.1 - Oblazione e Spese tecniche pari a € 2 716,00;

derivanti da:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - Diritti di istruttoria Scia | € 150,00 |
| - Oblazione | € 1 000,00 |

- Spese tecniche (SCIA e aggiornamento Catasto) € 1 500,00
- Bollo € 16,00
- Tributi erariali(aggiornamento catasto) € 50,00

b.3.2 - Costi per chiusura vano porta pari a € 232,75
come da stima allegata (Allegato n.9.1)

Per un totale dei costi di sanatoria di € 2 948,75 (duemilanovecentoquarantotto/75). [3]

B.4) COSTI DI ADEGUAMENTO IMPIANTI

Il costo di adeguamento dell'impianto elettrico di illuminazione, fisso è unico per l'impianto comune del nostro caso, è con riferimento alle consistenze del piano interessato nella misura di 36/138 (di pertinenza / totale piano).

Il costo totale è stimato in € 400,00 da cui:

di spettanza della u.i. pignorata, risulta = $36/138 * 400 = € 105,00$; [4]

sarà

B.5) VALORE FINALE DI STIMA del Bene N.2

Tenuto conto di quanto detto e determinato nei punti precedenti risulta dalla differenza delle espressioni [1], [2], [3] e [4] il seguente:

VALORE FINALE DI STIMA del Bene N.2 = € (11.459,50 - 1.145,95 - 2.948,75 - 105,00) = € 7.259,80

che unitamente ai precedenti si rappresenta nelle seguenti tabelle a determinazione del

“VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1”

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno 2, piano 1°	74,82 mq	949,00 €/mq	€ 71.004,18	100,00%	€ 71.004,18
Bene N° 2 - Garage Morlupo (RM) - Via Giulio Roncacci, 2, interno B, piano S1	10,75 mq	1.014,00 €/mq	€ 10.900,50	100,00%	€ 11.459,50
Valore di stima:					€ 82.463,68

Valore di stima: € 82.463,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica u.i. uffici	2716,00	€
Altro - Mancata certificazione APE	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica u.i. garage	2948,75	€
Altro - Messa a norma imp. elettrico u.i. garage (pro quota)	105,00	€

Valore finale di stima: € 67.947,56

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.

Guidonia Montecelio, li 04/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Morrone Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - File: 1. Lotto 1 - Estratto di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - File: 2. Lotto 1 - Visure catastali storiche
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - File: 3. Lotto 1 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - File: 4. Lotto 1 - Atti di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - File: 5. Lotto 1 - Ispezioni ipotecarie: Elenco formalità (n.3), note di trascrizione (n.7)
- ✓ N° 4 Altri allegati - File: 6. Lotto 1 - Grafici di rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 7. Lotto 1 - Stralcio di PRG
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - File: 8. Lotto 1 - Titoli Edilizi
- ✓ N° 1 Altri allegati - File: 9. Lotto 1 - Stima costi di ripristino Bene 2
- ✓ N° 1 Ortofoto - File: 10. Lotto 1 - Ortofoto, Sovrapposizione foto aerea - catasto. Morlupo fg7plla365
- ✓ N° 15 Foto - File: 11. Lotto 1 - Documentazione fotografica