

LOTTO 1: Unità immobiliare censita al NCEU di Fiano Romano (RM) al Foglio 38:

A. Particella 488 Sub 2 (Abitazione) - di proprietà del Signor
1/1.

- QUOTA di

Dati Catastali: indirizzo Via Bologna n.22, in-terno 2, piano T, Comune Fiano Romano, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 126 mq, rendita € 684,31.

Confini: La U.I. oggetto di pignoramento confina ad Est con altra unità immobiliare censita con il Sub 1 e sui restanti tre lati con la terreno adibito a corte ed identificato catastalmente al Foglio 38 P.Illa 485.

Descrizione e Tipologia: Trattasi di abitazione civile semindipendente, in fabbricato bifamiliare isolato, ubicato nella zona periferica residenziale del Comune di Fiano Romano (RM), circondato su tre lati da corte esclusiva, che si sviluppa su un unico livello con copertura piana; ha accesso indipendente tramite strada allo stato rustico che si dirama da strada comunale, ma che è intestata ad altro proprietario (identificata al catasto come F.38 P.Illa 949) e non è oggetto di pignoramento. In particolare è composta da soggiorno con angolo cottura e camino, disimpegno, tre camere da letto matrimoniale e doppie, bagno e ripostiglio con annesso portico in prossimità dell'ingresso a Nord, oltre a corte esclusiva (identificata al catasto come F.38 P.Illa 485) ma che anch'essa è di altrui proprietà.

NOTA BENE 1: è possibile accedere all'immobile in oggetto solo attraverso un strada ed una corte entrambe di altrui proprietà, censite al catasto di Fiano Romano rispettivamente al F.38 P.Ille 949 e 485, per i quali negli atti di compravendita acquisiti per il bene oggetto di pignoramento non è stato rinvenuto alcun cenno a servitù di passaggio a favore del cespite in oggetto; per tali motivazioni l'immobile oggetto di pignoramento censito al Foglio 38 P.Illa 488 sub 2 risulta giuridicamente intercluso, tuttavia l'attuale interclusione, per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione catastale deriva da:

- a) un frazionamento del 18.02.2013 prot. n.RM0129958 in atti dal 18.02.2013 che ha interessato due terreni censiti al NCT di Fiano Romano al Foglio 38 P.Ille 857 e 950 che ha originato la **p.Illa 949** di 191 mq che rappresenta la attuale striscia di terreno su cui è posta la strada di collegamento tra la strada comunale e la corte che cinge tre lati della abitazione; Tale p.Illa 949 è intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] per [REDACTED] acquisto del 06.12.2010 rep. 29865 della quota di 1/2 da [REDACTED] nato a [REDACTED] e quindi ora proprietaria per l'intero;
- atto di acquisto del 16.02.2006 rep. 18054 della quota di 1/2 insieme a [REDACTED] nato [REDACTED] 8, con cessionario la Signora [REDACTED] già proprietaria dell'intera p.Illa 44 che ha originato poi, dopo vari frazionamenti, le p.Ille 949,485, 484,488; il possesso della p.Illa 44 alla Signora [REDACTED] deriva da atto di compravendita del 12.07.1968 rep.8229 per acquisto dai Signori [REDACTED];
- b) un frazionamento del 12.06.1995 prot. 20243 in atti dal 07.01.2003 di un terreno censito al NCT di Fiano Romano al Foglio 38 P.Ille 429,482, 483, 484, 486, 487 che ha originato la **p.Illa 485** di 265 mq che rappresenta la corte su tre lati della casa, di proprietà di [REDACTED] nato [REDACTED]; la attuale P.Illa 485 è intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] per atto di compravendita del 28.07.2005 rep. 16689 dalla Signora [REDACTED]

Dunque le attuali p.Ille 949 e 485 derivano da quella parte di originaria p.Illa 44 che con atto del 1968 è stata acquistata dalla Signora [REDACTED] e successivamente frazionata e compravenduta fino a giungere agli attuali proprietari rispettivamente Signori [REDACTED] e [REDACTED] distinti tra loro e con l'attuale proprietario della u.i. pignorata P.Illa 488 sub 2 Signor [REDACTED], pertanto tenuto conto che:

- l'art. 1062 del Codice Civile recita:

<< La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.>>.

Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

- le attuali p.lle 949 e 485 sono fondi oggettivamente subordinati l'uno con l'altro essendo rimasta tale circostanza anche quando è venuta meno la titolarità originaria di essi nel tempo in capo allo stesso proprietario;
- le attuali p.lle 949 e 485 sono fondi recintati che possono essere usati soltanto da chi gode del bene p.lla 488 sub 2 oggetto di pignoramento e quindi sono visibili e permanenti opere che palesano il rapporto di asservimento;
- nella Relazione notarile e negli atti di provenienza del bene p.lla 488 sub 2, presente in atti, non sono stati rinvenute disposizioni sulla servitù di passaggio a favore del cespite pignorato,

pertanto si può ritenere che il cespite pignorato abbia una **servitù per destinazione del padre di famiglia, da formalizzare.**

NOTA BENE 2: l'accertamento della effettiva disponibilità delle u.i. NCT Foglio 38 p.lle 949 e 485 resta a totale carico del futuro acquirente.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA e CATASTALE

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (RM) a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 40414 del 24.12.2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, risulta essere presente agli atti del Comune di Fiano Romano (RM) Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n.66 del 11.11.1995.

Numero pratica: **Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 11.11.1995 per avere realizzato abusivamente un intero fabbricato composto da tre u.i. censite al NCEU di Fiano Romano al F.38 P.lla 488 sub.1-2-3** rilasciata a _____, _____ in qualità di possessori del cespite all'epoca del rilascio, come dichiarato nell'iter di rilascio della stessa.

A riguardo si precisa che dalla documentazione presente in atti, da quella fornita dal Comune di Fiano Romano (RM) e dagli atti di compravendita che è stato possibile acquisire, la domanda originaria di Condono Edilizio risulta essere stata presentata a nome di _____; sebbene per quanto attestato dalla certificazione notarile in atti in tale periodo risultava essere proprietaria la signora _____ e successivamente la stessa è stata rilasciata a soggetti terzi rispetto alla proprietaria dell'epoca.

Tipo pratica: Condono Edilizio in forza della Legge n.47/1985 per lavori abusivi su Fabbricato ad uso civile abitazione.

Presentazione in data 30/04/1986 al n. di prot. 597.

Rilascio in data 11/11/1995 al n. di prot. 66.

Nota 1: gli oneri concessori e l'oblazione per il suddetto condono edilizio risultano essere stati saldati.

Nota 2: Il cespite oggetto di pignoramento rientra nella C.E. in sanatoria suddetta essendo u.i. censita al NCEU di Fiano Romano al F.38 P.lla 488 sub. 2.

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 04.03.2025, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (Concessione edilizia in sanatoria di opere edilizie abusive n.66 del 11.11.1995), si riscontra una generale difformità, come di seguito specificato:

- parziale diversa distribuzione ed uso degli spazi interni (zona giorno);
- presenza di una finestra in corrispondenza della parete Ovest dell'attuale ripostiglio;
- assenza di una finestra in corrispondenza della parete Nord dell'attuale ripostiglio;
- presenza di un portico in in legno in corrispondenza del prospetto Nord;
- lieve diversità delle quote planimetriche esterne.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità edilizie - Allegato n.01).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI del tipo domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato: NON NOTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Identificativo corpo: Abitazione Foglio 38 Particella 488 Sub 2.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 04.03.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero, ma occupato da suppellettili varie.

NOTA BENE: quanto riportato nel presente bozzetto, rappresenta una sintesi del più ampio contenuto riportato nella perizia redatta dal CTU Ing. Marco Giovannelli, a cui si rimanda - in via esclusiva - per tutte le particolarità e peculiarità legate alla commerciabilità cespite.

Prezzo base d'asta del lotto 1, valore del cespite al netto di tutte le decurtazioni e spese presunte, nello stato di fatto in cui si trova: € 143.500,00, più eventuali oneri fiscali di legge (I.V.A.), se dovuti.