

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 97993/1997 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 3	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	5
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	5
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	6
Confini	6
Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	6
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	7
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	9
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	10

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3.....	10
Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 3.....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97993/1997 del R.G.E.....	24
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 38.000,00.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25



INCARICO

All'udienza del 14/09/2017, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, Tel. 06 58 330 133, Fax 06 581 64 94, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appezzamento di terreno ubicato nel comune di S. Polo dei Cavalieri, località Santa Liberata, iscritto alla partita 3294 del N.C.T. del Comune di S. Polo dei Cavalieri al foglio 24, particella 10, di H. 0.02.70, reddito domenicale 9,99; reddito agrario 1,89, con sovrastante fabbricato composto da seminterrato e primo piano, più tre piani fuori terra, non accatastato, e con accesso da Via della Crocetta sempre in S. Polo dei Cavalieri.

(Coord. Geografiche: 42°00'30.4"N 12°50'28.9"E)

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3 - Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.
- **Bene N° 2** - Piena proprietà della porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3
- **Bene N° 3** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3 - Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva. Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Bene comune non censibile dal 24/07/2002.

Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), Via Crocetta n. 4/A, piano 3°, interno 4, composto di: corridoio, quattro vani, bagno, ripostiglio, due balconi

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2002.

Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

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

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

- ***

1/1)

CONFINI

Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Distacco verso Via della Crocetta, particella 75, distacco verso la corte della particella 10, distacco verso la particella 9, subalterni 2-3-4-5-6 del foglio 24 particella 10, salvo altro.

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Vano scala, locale tecnico adibito a cabina idrica del fabbricato, distacco verso Via della Crocetta, particella 75, distacco verso la corte della particella 10, distacco verso la particella 9, salvo altro.

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Confini mappale terreni correlato:

- Via Crocetta, particelle 75, 448, 71, 9, salvo altro.

Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà comune e non esclusiva.

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	151,50 mq	164,00 mq	0,50	82,00 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale				86,50 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva				86,50 mq		

La porzione immobiliare pignorata è composta come segue:

- Corridoio = mq 14,50 circa
- Primo vano a destra = mq 27,50 circa
- Secondo vano a destra = mq 47,50 circa (il vano ingloba anche il terrazzo rappresentato in planimetria catastale al confine verso sud, costituendo, in tal modo, un ampliamento realizzato senza titolo abilitativo)
- Primo vano a sinistra = mq 16,50 circa
- Secondo vano a sinistra = mq 23,50 circa
- Bagno = mq 17,00 circa
- Ripostiglio = mq 5,00 circa
- Balcone grande = mq 9,50 circa
- Balcone piccolo = mq 5,50 circa
- Superficie netta interna = mq 151,50 circa
- Superficie esterna = mq 15,00 circa
- Superficie esterna omogeneizzata = superficie esterna x coefficiente di omogeneizzazione = mq 15,00 x 0,30 = mq 4,50 (pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali - cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 7)
- Superficie commerciale = Superficie catastale = mq 173

L'altezza interna è variabile da un massimo di circa m 2,90 ad un minimo di m 1,90, altezza media = m 2,40, inferiore ai valori minimi previsti dall'art. 36 («Piani sottotetto») del programma di fabbricazione approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 567 del 22/05/1973.

In considerazione dell'altezza interna inferiore ai valori minimi previsti dall'art. 36 («Piani sottotetto») del programma di fabbricazione approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 567 del 22/05/1973, si ritiene di considerare l'immobile come superficie pertinenziale accessoria comunicante con i vani principali. Pertanto la superficie commerciale sarà calcolata al 50% di quella catastale = mq 173 x 50% = mq 86,50 (cfr. Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa, Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pag. 8).

La planimetria catastale dell'immobile non è conforme allo stato dei luoghi.

Non risultano attivate le forniture idrica ed energetiche (elettricità e gas)

Non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti

Non risulta il certificato energetico dell'immobile.

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2002 al 24/07/2002	COSTITUZIONE del 24/07/2002 Pratica n. 651544 in atti dal 24/07/2002 COSTITUZIONE (n. 12449.1/2002)	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 10, Sub. 1 Categoria E Piano T-1-2-3

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2002 al 24/07/2002	COSTITUZIONE del 24/07/2002 Pratica n. 651544 in atti dal 24/07/2002 COSTITUZIONE (n. 12449.1/2002)	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 10, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 Rendita € 639,12 Piano 3
Dal 24/07/2002 al 26/11/2011	***	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 10, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani Rendita € 639,12 Piano 3
Dal 26/11/2011 al 13/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 10, Sub. 5 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 173 mq Rendita € 484,18 Piano 3

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2011 protocollo n. RM1082824 in atti dal 26/11/2011 2 Registrazione: UU Sede: TIVOLI Volume: 9990 n: 1473 del 08/11/2012 SUCCESSIONE DI *** (n. 89135.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 protocollo n. RM0548693 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42735.1/2004)
- VARIAZIONE del 13/08/2002 protocollo n. 651544 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- COSTITUZIONE del 24/07/2002 protocollo n. 651544 in atti dal 24/07/2002 COSTITUZIONE (n. 12449.1/2002)

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/03/1984 al 14/05/1990	***	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 10 Qualità Orto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 70 Reddito dominicale € 1,46 Reddito agrario € 0,90

Dal 14/05/1990 al 13/11/2024

Catasto **Terreni**
Fg. 24, Part. 10
Qualità Ente urbano
Superficie (ha are ca)
00 02 95

Catasto Terreni

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1990 Pratica n. 653965 in atti dal 24/07/2002 TM 3937/90 (n. 64716.1/1990) - Partita 1 - Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I125 - Foglio 24 - Particella 10/
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/05/1990 Pratica n. 653946 in atti dal 24/07/2002 T.M. N 3937/90 (n. 64716.1/1990) - Annotazioni: di stadio: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE
- Impianto meccanografico del 01/03/1984 - Partita 3294

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	10	1		E					T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

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

Bene comune non censibile dal 24/07/2002.

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	10	5		A4	5	7,5 vani	173 mq	484,18 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Bene N° 3 - Ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	10				Ente urbano		00 02 95 mq			

Corrispondenza catastale

Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

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

Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2002.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono porzioni di una costruzione plurifamiliare di quattro piani, realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e malta di cemento, mista a pilastri e travi in cemento armato, fondazioni continue miste a plinti in cemento armato, strutture orizzontali con travetti prefabbricati e pignatte, copertura a tetto a due falde, scala interna in cemento armato, tramezzature in laterizi forati, predisposizione degli impianti idrico, elettrico, fognario e termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Alla data del primo accesso del 26/01/2018 l'immobile è apparso nella disponibilità della debitore esecutato e di suoi familiari.

Alla data del secondo accesso del 23/05/2024 l'immobile è apparso libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 27/07/1961 al
26/11/2011 ***

Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Antonio Pastore di Roma	27/07/1961	290971	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	17/08/1961	52665	35242
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	12/08/1961	1779	18
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Ferdinandi Antonio, coadiutore del Notaio Pietro Pomanti di Tivoli	29/08/1964	61326	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli	07/09/1964	300	71
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Giulio Cianci di Roma	04/02/1972	177565	
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma	19/02/1972	16637	11409
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	16/02/1972	3147	3034
Dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 29/08/1964 al
26/11/2011 ***

Dal 04/02/1972 al
26/11/2011 ***

Dal 26/11/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 2	07/02/2013	5623	4006
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Tivoli	08/11/2012	1473	9990

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.

Estratto dall'atto di compravendita del Dott. Ferdinandi Antonio, coadiutore del Notaio Pietro Pomanti di Tivoli in data 29/08/1964, rep. 61326, registrato a Tivoli il 07/09/1964, al n. 300, vol. 71

- Acquirente: ***
 - Venditore: ***
 - Oggetto:
 - a) rata di terreno, orto, da distinguersi in catasto alla pagina 377, foglio 24, particella 75/b, per are 0,20, coi redditi di Lire 0,74 e 0,14;
 - b) terreno, orto, distinto in catasto alla pagina 377, foglio 24 col mappale 10, per are 2,50, coi redditi di Lire 9,25 e 1,75;
- Il tutto formante un solo corpo con rata acquistata da terzi con il medesimo atto, Via della Crocetta, oltre altri

Segue altra vendita a terzi di porzione immobiliare estranea al presente procedimento

- Provenienza: Atto rogato dal Notaio Antonio Pastore di Roma del 27/07/1961, rep. 290971, registrato a Roma il 12/08/1961 al n. 1779 vol. 18, trascritto a Roma il 17/08/1961 ai nn. 52665/35242
- Riferimento catastale: tipo di frazionamento estratto n. 27212
- Clausola: onde permettere l'accesso e la manovra, anche con automezzi, al locale garage, il Sig. costituisce a favore dell'acquirente della porzione immobiliare estranea al presente procedime
eredi ed aventi causa, servitù perpetua di passaggio sul relitto di terreno di sua proprietà antistante gli altri locali garage. ***

Estratto dall'atto di compravendita del Notaio Giulio Cianci di Roma in data 04/02/1972, rep. 177565, registrato a Roma in data 16/02/1972, n. 3147, vol. 3034, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 19/02/1972, reg. gen. 16637, reg. part. 11409

- Acquirente: ***

- Venditore: ***
- Oggetto:

Striscia di terreno della superficie complessiva di mq 25 circa, in località Santa Liberata, Via della Crocetta, costituente intercapedine tra le case del venditore e dell'acquirente, da distinguere in catasto al foglio 24, mappale 372 (derivato dal mappale 75/b), senza reddito, giusto tipo di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n. 29113, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Roma il 26/10/1971, riconosciuto regolare dal detto Ufficio Tecnico, n. 29667 di protocollo, ed allegato alla copia di questo atto per la voltura, insieme al certificato catastale. La striscia di terreno predetta, confinante con Via della Crocetta, la restante proprietà dell'acquirente e la proprietà del venditore da due lati, fa parte dell'immobile di maggior superficie acquistato dal venditore con atto del Dott. Ferdinandi Antonio, coadiutore del Notaio Pomanti di Tivoli in data 29/08/1964, rep. 61326, registrato a Tivoli il 07/09/1964, al n. 300, vol. 71, trascritto il 07/09/1964 ai nn. reg. gen. 68012 e 68013, reg. part. 47188 e 47189

- Patti e condizioni:

Il venditore si riserva il diritto di passaggio in perpetuo, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo, sulla scala che da Via della Crocetta in discesa porta al sottostante appartamento di esso venditore medesimo, servitù che l'acquirente si obbliga a rispettare, anche in caso di costruzione sull'appezzamento oggetto di acquisto. In tale eventualità, e cioè se il Sig. *** eleverà una costruzione sul suo finitimo terreno e sulla striscia acquistata, avrà diritto appoggiare l'eventuale sua costruzione al finitimo muro della casa dell'odierno venditore, senza obbligo di corresponsione di qualsiasi indennità o pagamento.

Dal canto suo, il venditore rinuncia definitivamente e irrevocabilmente alla servitù di passaggio sinora esercitata sul terreno di proprietà del *** e alla servitù che, partendo da Via Santa Libe*** ed attraversando la proprietà del Sig. *** perviene prima alla proprietà del detto Sig. *** e quindi alla proprietà del venditore.

Si spiega dalle parti che l'eventuale costruzione in sopraelevazione dell'area oggetto del presente contratto dovrà avere l'altezza non superiore a due piani, partendo dal livello di Via della Crocetta, salvo eventuali autorizzazioni per l'ulteriore innalzamento

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 26/06/1997
Reg. gen. 2¹ *** t. 13702

della procedura

Note: Pignoramento immobiliare riferito a: Appezzamento di terreno ubicato nel Comune di San Polo dei Cavalieri, iscritto alla partita 3294 del N.C.T. del Comune di San Polo dei Cavalieri al Foglio 24 part.lla 10, di H. 00.02.70, con sovrastante fabbricato composto da seminterrato e primo piano, più tre piani fuori terra, non accatastato e con accesso da via della Crocetta.

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 20/06/2017

Formali

Note: Pignoramento immobiliare avente ad oggetto le unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 24, particella 10, subalterni 1, 3, 4 e 5; immobili tutti identificati nella formalità precedente come censiti nel catasto terreni nel foglio 24 particella 10 - Rinnovazione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 26/06/1997 reg. gen. 21194, reg. part. 13702.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 32 del 14/10/1992, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 02/02/2004, n. 217, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 29/05/2004 n. 15, Supplemento ordinario n. 2, dispone i seguenti parametri

If = 1,50 mc/mq

Hv max = ml. 10,50

Distanza min. tra fabbricati = Df = 10,00 ml.

Distanza min. dai confini = Dc = 5,00 ml.

Distanza min. dal ciglio stradale = allineamenti esistenti

Numero max dei piani abitabili = N ° 3

(Cfr. Norme Tecniche di Attuazione, Art. 39 - Zona B di completamento, 3 - Sottozona B2; Tavola 16 Centro urbano, Zona B2 - Completamento, Indice di fabbricabilità mc/mq 1,5)

Il previgente programma di fabbricazione, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 567 del 22/05/1973, dispone l'altezza degli edifici non superiore a metri dieci a valle della linea di gronda, distanza tra edifici frontistanti in rapporto all'altezza = un metro per un metro e comunque non inferiore a dieci metri, distanza dal confine metri cinque.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta privo di certificazione di agibilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia atto è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi.

- Licenza di costruzione n. 1419/64
- Licenza di abitabilità del 13/07/1968

- Domanda di condono edilizio n. 3166 del 21/06/1986

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati reperiti i seguenti documenti.

- 18/06/1964 - prot. n. 1419 - Richiesta di licenza di costruzione di un locale a piano terreno con comunione di muro a confine con terzi estranei al presente procedimento giudiziario
- 19/04/1965 - Pratica n. 1419 - Nulla osta per esecuzione lavori edili - Richiedente *** - Oggetto: casa di abitazione in Via della Crocetta - Parere favorevole della Commissione edilizia a 29/10/1964 - Parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data 28/10/1964 - Parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio con lettera 4943 del 10/06/1964
- 13/07/1968 - Domanda di *** 1° permesso di abitabilità per una casa di civile abitazione in Via della Crocetta - Richiedente
- 21/06/1986 - n. prot. 3166 - n. progressivo 0638160900 - Richiedente *** - Modello 47/85-A - Opere ad uso residenziale - Via della Crocetta - Zona urbanistica alla data *** o dei lavori: Non era vigente alcuno strumento urbanistico - Zona urbanistica alla data del 1°/10/1983: Zona B - Vincoli: 05 - Porzione di fabbricato - opere realizzate in difformità della licenza o concessione edilizia - Anno di ultimazione: 1980 - Piani fuori terra: 3 - Volume totale mc 1440,00 - Superficie utile abitabile mq 484,44 - Superficie per servizi ed accessori mq 32,30 (superficie omogeneizzata x 0,6 = mq 19,92) - Superficie complessiva mq 504,36 - Abitazioni: 3 - Caratteristiche generali del fabbricato: piani fuori terra 4, piani entroterra 1, abitazioni comprese nel fabbricato 4 - Oblazione da versare = oblazione versata = Lire 4.332.591
- 05/02/1987 - Comunicazione notificata a *** - Invito a produrre ulteriore documentazione
- 26/07/1989 prot. N. 2913 - Progetto di massima - Elaborato tecnico a corredo della domanda di sanatoria presentata in data 21/06/1986 prot. N. 3166
- 31/10/1988 - Certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. Clito Silvi - Acquisito dal Comune di San Polo dei Cavalieri in data 26/07/1989 prot. N. 2913
- Relazione dell'ufficio tecnico - urbanistica
 - o Le opere abusive consistono in costruzione di quattro piani di un fabbricato plurifamiliare sito in Via della Crocetta - foglio 24 part. 372 [nota dell'Esperto stimatore: oggi riunita alla part. 10, cfr. Tipo di frazionamento depositato al Comune di San Polo dei Cavalieri in data 26/07/1988 prot. n. 2913] - realizzati in difformità della licenza edilizia n. 1419 del 1964
 - o La costruzione cade in zona di P.R.G. a destinazione B - Completamento ristrutturazione edilizia
 - o Volumetria entro terra mc 0,00
 - o Volumetria fuori terra mc 2624,58 superiore a mc 450 (occorre idoneità statica)
 - o Superficie utile complessiva ai fini del calcolo dell'oblazione mq 624,78
 - o Epoca di ultimazione dei lavori: 1980
 - o Si richiede la concessione in sanatoria per la sopraelevazione di 4 piani (e non tre, come dichiarato), in assenza di licenza edilizia, di un fabbricato sito in Via Crocetta. Dall'esame dell'elaborato grafico presentato dal richiedente, si rileva un aumento di superficie complessiva dei 4 piani pari a mq 624,78 ed un aumento di volumetria pari a mc 2624,58. Pertanto i valori riportati nel quadro sinottico dell'elaborato sono errati. Circa il piano 4°, considerato che l'altezza all'imposta del tetto risulta inferiore a m 2,70, si richiede una soluzione abitativa conforme al D.M. n. 190 del 05/07/1975 ed un atto d'obbligo per la destinazione non residenziale della zona di altezza inferiore a m 2,70, che è pari a mq 49,17. Inoltre, per ottenere

la riduzione di 1/3 (ex art. 34 c. 4 bis L. 47/85) occorre la presentazione di un atto d'obbligo ai sensi dell'art. 7 della L. 10/77 ed il certificato rilasciato dalla CRRZZ circa lo stato delle trascrizioni a carico del richiedente/occupante dell'immobile abusivo. Si richiede, altresì, atto d'obbligo per il vincolo del parcheggio a favore della costruzione (mq 140,42) al piano terra. Pertanto, la concessione in sanatoria può essere rilasciata previa la presentazione degli atti e documenti dei numeri relativi ai prospetti A1, A2 e B; che venga presentata l'istanza per il rilascio della licenza di abitabilità/agibilità; che vengano integrati i versamenti dell'oblazione ed il contributo confessorio; che venga versato il contributo per l'esame della pratica (Lire 120.000) quello per il sopralluogo relativo al rilascio della licenza di abitabilità.

- o Totale importo oblazione (Tipologia dell'abuso: n. ord. tab. 3) = mq 624,78 x Lire/mq 20.000 = Lire 12.495.600
- o Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: Importo dovuto Lire 14.184.885 + interessi

- Verbale di asseverazione giurato in Pretura di Palombara Sabina dal Geom. Paolo Silvi in data 03/11/1988, depositato al Comune di San Polo dei Cavalieri in data 26/07/1988 n. 2913 - Relazione tecnica sulle dimensioni e stato delle opere - art. 35 comma 3 lettera B e comma 8 della Legge 47/85 "Recupero e sanatoria delle opere edilizie abusive"
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) in data 03/09/2013 prot. n. 4854, a firma del Dr. Agronomo Fulvio Pellegrini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Roma al n. 1015, concernente la demolizione parziale di un fabbricato sito in Via della Crocetta n. 2, censito al NCEU del Comune di San Polo dei Cavalieri al foglio 24 particella 10, destinato a civile abitazione, in seguito a sentenza di demolizione n. 9328 del Tribunale Civile di Roma Sez. III Civile. I lavori sarebbero dovuti iniziare trascorsi trenta giorni ed entro 12 mesi dalla data di acquisizione della DIA al protocollo comunale, data presumibile dichiarata 01/12/2013. Non essendo ciò avvenuto, si ritiene che la procedura debba essere interamente rinnovata.

A seguito di istanza del sottoscritto esperto stimatore, acquisita al prot. n. 1787 del 09-02-2024, il comune di San Polo dei Cavalieri, con nota prot. 2410 del 23-02-2024, ha inoltrato la documentazione di seguito sintetizzata, evidenziando che l'istanza di condono edilizio risulta non definitiva:

- Nulla osta edile, pratica n. 1419 del 19-04-1965, domanda del 18-06-1964
- Licenza di abitabilità del 13-07-1968, domanda del 13-07-1968
- Domanda di condono prot. n. 3166 del 21-06-1986, n. progressivo 0638160900
- Documento D.I.A. prot. n. 4854 del 13-09-2013

Il Tribunale di Roma, Sezione III Civile, con sentenza passata in giudicato n. 9328 del 27/05/1996, depositata il 19/06/1996, registrata a Roma l'11/07/1996, notificata esecutivamente al Sig. [redacted], accogliendo la domanda del Sig. [redacted], ha condannato, tra l'altro, "il conv. [redacted] timento della porzione del fabbricato [redacted] dei Cavalieri, via della Crocetta, sopraeleva [redacted] reesistente costruzione, in violazione delle norme sulle distanze e sulla altezza in modo da rendere quest' [redacted] (misurata a valle del piano di gronda) non superiore a metri dieci e la distanza dal fabbricato del [redacted] pari a metri dieci".

In forza di detta sentenza il defunto [redacted] aveva promosso un giudizio per l'esecuzione dell'obbligo di fare innanzi al Tribunale [redacted] voli (R [redacted] n particolare per l'abbattimento delle porzioni dell'immobile di proprietà del Sig. [redacted] conformemente alla citata sentenza.

L'esecuzione della Sentenza del Tribunale di Roma, Sezione III Civile, n. 9328 del 27/05-19/06/1996 avrebbe causato:

- la demolizione di porzioni del vano scala comune (porzione del subalterno 1);
- l'inaccessibilità, l'interclusione e la parziale demolizione degli appartamenti al piano 1° interno 2 (subalterno 3) e al piano 2° interno 3 (subalterno 4);
- la totale demolizione dell'appartamento al piano 3° interno 4 (subalterno 5).

Con scrittura privata di rinuncia ad effetti di sentenza autenticato nelle firme dal Notaio Donatomarco PIRRO di Roma il 04/06/2021^{***} o a ROMA 1 il 08/06/2021^{***} erie 1 T, gli attuali creditori procedenti, nelle loro qualità di eredi di, hanno rinunciato abdicativamente, nei a loro disponibili, all'esecuzione senza Trib. Roma n. 9328/1996, sopra citata, limitatamente alla demolizione delle sole porzioni immobiliari descritte in premessa alla lettera "f)", cioè censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Polo Dei Cavalieri (RM) come segue:

- Foglio 24, Particella 10, Subalterno 3, Cat. A/4, Classe 5, vani 7,5, R.C. Euro 484,18, Via Crocetta 4A, Piano 1, int. 2;
- Foglio 24, Particella 10, Subalterno 4, Cat. A/4, Classe 5, vani 8,5, R.C. Euro 548,74, Via Crocetta 4A, Piano 2, int. 3.

Con scrittura privata di rinuncia ad effetti di sentenza autenticato nelle firme dal Notaio Donatomarco PIRRO di Roma il 04/04/2024^{***} ato a ROMA 1 il 09/04/2024^{***} erie 1 T, gli attuali creditori procedenti, nelle loro qualità di eredi di, hanno rinunciato abdicativamente, nei a loro disponibili, all'esecuzione senza Trib. Roma n. 9328/1996, sopra citata, limitatamente alla demolizione delle sole porzioni immobiliari descritte in premessa alla lettera "f)", cioè censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Polo Dei Cavalieri (RM) come segue:

- Foglio 24, Particella 10, Subalterno 5, Cat. A/4, Classe 5, vani 7,5, R.C. Euro 484,18, Via Crocetta 4A, Piano 3, int. 4.

Con scrittura privata di rinuncia ad effetti di sentenza autenticato nelle firme dal Notaio Donatomarco PIRRO di Roma il 18/10/2024^{***} ato a ROMA 1 il 22/10/20^{***} erie 1 T, gli attuali creditori procedenti, nelle loro qualità di eredi di, hanno rinunciato abdicativamente, nei a loro disponibili, all'esecuzione senza Trib. Roma n. 9328/1996, sopra citata, limitatamente alla demolizione della sola porzione immobiliare descritta in premessa alla lettera "f)", cioè censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Polo Dei Cavalieri (RM) come segue:

- Bene comune non censibile, Foglio 24, particella 10, subalterno 1, VIA CROCETTA, 4A, piano T-1-2-3

In forza delle tre scritture private di rinuncia ad effetti di sentenza, rep. 953/2021, rep. 1994/2024 e rep. 1994/2024, i creditori procedenti hanno rinunciato alla demolizione delle porzioni immobiliari aggredite dalla presente esecuzione immobiliare, già disposta dalla Sentenza n. 9328/1996.

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 si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

- **Bene N° 1** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Bene comune non censibile dal 24/07/2002. Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 1, Categoria E

Non si attribuisce valore alla quota proporzionale di comproprietà.

- **Bene N° 2** - Piena proprietà della porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), Via Crocetta n. 4/A, piano 3°, interno 4, composto di: corridoio, quattro vani, bagno, ripostiglio, due balconi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 68.363,54

Il lotto è stato valutato attraverso:

1. La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2024 – Semestre 1, in base ai seguenti parametri:

- o Provincia: Roma
- o Comune: SAN POLO DEI CAVALIERI
- o Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI)
- o Codice zona: B1
- o Microzona: 0
- o Destinazione: Residenziale
- o Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di mercato (€/mq) Min 750,00 Max 1.050,00 – Valore Medio €/mq 900,00

2. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2024, in base ai seguenti parametri:

- o Provincia: Roma
- o Comune: C96 S. Polo dei Cavalieri
- o Abitazioni - I fascia €/mq 850 - II fascia Non Quotata

3. Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (Ottobre 2024):

o Provincia: Roma

o Comune: San Polo dei Cavalieri

o Zona: CENTRO ABITATO PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI

o Abitazioni in stabili di fascia media - Valore minimo Euro/mq 771 - Valore medio/mq Euro 868 - Valore massimo Euro/mq 964

Il sottoscritto CTU ritiene opportuno attestarsi sui valori minimi sopra individuati.

La media dei valori minimi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare edito dalla FIAIP, è calcolata come segue:

o Valore unitario = €/mq $(750,00 + 850,00 + 771,00)/3 = €/mq 790,33$

- **Bene N° 3** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2002. Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva. Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 10, Qualità Ente urbano

Non si attribuisce valore alla quota proporzionale di comproprietà.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ente comune San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Bene N° 2 - Porzione d'immobile San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3	86,50 mq	790,33 €/mq	€ 68.363,54	100,00%	€ 68.363,54
Bene N° 3 - Ente comune San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima	€ 68.363,54

Valore di stima: € 68.363,54

Deprezamenti

Si ritiene di applicare le seguenti decurtazioni al valore di stima del lotto:

- Decurtazione del 20% per oneri di regolarizzazione edilizia delle opere abusive e per il rischio di applicazione di sanzioni amministrative e penali;
- Decurtazione del 10% per lo stato d'uso e di manutenzione;
- Decurtazione del 15% ai sensi dell'articolo 568, primo comma:
 - o La presente decurtazione consiste nell'adeguamento e correzione della stima, consistente nella "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto", che il sottoscritto estimatore espone analiticamente ed in maniera distinta, ex art. 568, comma 2, c.p.c., e la cui quantificazione effettiva rimette alla valutazione discrezionale del Giudice dell'Esecuzione.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.599,95

Valore finale di stima arrotondato alla cifra tonda: € 38.000,00

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

Roma, li 07/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore

LOTTO 3

- **Bene N° 1** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3

Bene comune non censibile dal 24/07/2002. Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 1, Categoria E

- **Bene N° 2** - Piena proprietà della porzione d'immobile ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), Via Crocetta n. 4/A, piano 3°, interno 4, composto di: corridoio, quattro vani, bagno, ripostiglio, due balconi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 5, Categoria A4

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

- **Bene N° 3** - Quota proporzionale di comproprietà indivisa dell'ente comune ubicato a San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3

Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2002. Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva. Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 10, Qualità Ente urbano

Prezzo base d'asta: € 38.000,00

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.000,00

Bene N° 1 - Ente comune			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano S1-T-1-2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 1, Categoria E		
Descrizione:	Bene comune non censibile dal 24/07/2002. Trattasi del vano scala di accesso ai piani S1-T-1-2-3 del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, interno 4, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 10, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	86,50 mq
Descrizione:	Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di San Polo dei Cavalieri (Roma), Via Crocetta n. 4/A, piano 3°, interno 4, composto di: corridoio, quattro vani, bagno, ripostiglio, due balconi		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Ente comune			
Ubicazione:	San Polo dei Cavalieri (RM) - Via della Crocetta 4/A, scala U, piano T-1-2-3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ente comune Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 10, Qualità Ente urbano		
Descrizione:	Area di enti urbani e promiscui dal 24/07/2002. Trattasi dell'area di pertinenza del fabbricato di Via Crocetta 4/A, di proprietà non esclusiva. Sono da considerarsi escluse dalla quota proporzionale di comproprietà eventuali porzioni già di proprietà esclusiva di terzi, di cui non si ha notizia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 26/06/1997

Reg. gen. 2¹*** t. 13702

della procedura

Note: Pignoramento immobiliare riferito a: Appezamento di terreno ubicato nel Comune di San Polo dei Cavalieri, iscritto alla partita 3294 del N.C.T. del Comune di San Polo dei Cavalieri al Foglio 24 part.IIa 10, di H. 00.02.70, con sovrastante fabbricato composto da seminterrato e primo piano, più tre piani fuori terra, non accatastato e con accesso da via della Crocetta.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 20/06/2017

Reg. gen. 2^{***}
re di

Note: Pignoramento immobiliare avente ad oggetto le unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 24, particella 10, subalterni 1, 3, 4 e 5; immobili tutti identificati nella formalità precedente come censiti nel catasto terreni nel foglio 24 particella 10 - Rinnovazione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in data 26/06/1997 reg. gen. 21194, reg. part. 13702.