

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrifi Remo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2022 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Descrizione.....	4
Bene N° 1 – Abitazione (subalterno 4) in Via delle Conce, 2 a Poli (RM) e terreno (particella 27).....	4
Bene N° 2 – Abitazione (subalterno 5) in Via delle Conce, 2 a Poli (RM).....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza (Abitazione al subalterno 4).....	6
Consistenza (Terreno alla particella 27).....	6
Cronistoria Dati Catastali (sub.4).....	7
Cronistoria Dati Catastali (particella 27).....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza (Abitazione al subalterno 5).....	13
Cronistoria Dati Catastali (sub. 5).....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15

Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	20
Riepilogo lotto 1 e lotto 2.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2022 del R.G.E.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Verbali di sopralluogo

ALLEGATO 2 – Visura

ALLEGATO 3 – Vista aerea da Google maps e Google street maps

ALLEGATO 4 – Visure catastali e planimetrie catastali

ALLEGATO 5 – Planimetrie e foto delle unità immobiliari

ALLEGATO 6 – Ispezioni ordinarie

ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO 8 – Atti di provenienza

ALLEGATO 9 – Relazione tecnica strutturista

ALLEGATO 10 – Foto ante e post operam dei lavori eseguiti in data 23 e 24 maggio 2025

INCARICO

All'udienza del 07/02/2023, il sottoscritto Arch. Ambrifi Remo, con studio in Via del Quarto, 25 - 00060 - Riano (RM), email: remo.ambrifi@gmail.com, PEC r.ambrifi@pec.archrm.it, Tel. 3402760632 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 - Piano Secondo (*sub. 4*)
Terreno ubicato a Poli (RM) - Via delle Conce, snc
(Coord. Geografiche: 41.888197, 12.889112)
- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 – Piano Secondo (*sub. 5*)
(Coord. Geografiche: 41.888197, 12.889112)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A POLI (RM) - VIA DELLE CONCE, 2 PIANO SECONDO (FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 4) E TERRENO (FOGLIO 13 PARTICELLA 27)

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 4 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Il terreno alla particella 27 risulta in planimetria adiacente per un breve tratto con la particella 28 ma l'accesso risulta possibile solo da una strada non carrabile che scende verso valle in prossimità dello slargo presente sul fronte di accesso; risulta ricoperto da una folta vegetazione ed attraversato da un fosso.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 4 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 5; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa gli ambienti del soggiorno presenti nel sub. 5 con gli ambienti della zona notte del sub. 4*).

L'ingresso al sub. 4 consente l'accesso ad un'ambiente camera da letto con finestra dove all'interno una scala in legno permette l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto dove è presente una piccola finestra; questo ambiente rappresentava l'ambiente soggiorno/cucina dell'unità immobiliare originaria.

La porta interna permette l'accesso ad un piccolo corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad un'altra camera da letto con finestra e ad un bagno sempre con finestra.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 -ABITAZIONE UBICATA A POLI (RM) - VIA DELLE CONCE, 2 **(FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 5)**

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 5 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 5 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 4; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante(*il passaggio univa gli ambienti del soggiorno presenti nel sub. 5 con gli ambienti della zona notte del sub. 4*).

L'ingresso al sub. 5 consente l'accesso ad un ambiente soggiorno con cucina e bagno, è presente una finestra in corrispondenza della cucina; una scala in legno consente l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 - Piano Secondo (*Subalterno 4*)
Terreno ubicato a Poli (RM) – Via delle Conce, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

CONFINI

Il subalterno 4 confina con il pianerottolo del piano secondo, con il relativo corridoio di accesso, con il piccolo ambiente a ridosso del corpo scala e con il subalterno 5 (*vedi planimetrie allegato 5*).

La particella 27 confina con la particella 1, con la particella 193, con la particella 28 e con la particella 470.

CONSISTENZA ABITAZIONE (FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 4)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub.4)	31,60 mq	43,15 mq	1	43,15 mq	2,90 m	Secondo
Magazzini	3,20 mq	5,10 mq	0,30	1,53 mq	2,90 m	
Totale superficie convenzionale:				44,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,68 mq		

Per l'unità immobiliare al subalterno 4 posta al piano secondo al di sotto del tetto di copertura sono presenti delle altezze variabili; è stato ricavato un soppalco nel sottotetto.

Il soppalco presenta un'altezza media di circa 2,30 m; l'altezza della camera da letto in prossimità dell'ingresso al di sotto del soppalco risulta pari a 2,35 m.

CONSISTENZA TERRENO (FOGLIO 13 PARTICELLA 27)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	180,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI (FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 4)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita € 0,05 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 06/01/2008	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A6 Cl.3, Cons. 1 vani Rendita € 18,59 Piano 2
Dal 07/01/2008 al 14/07/2008	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 15/07/2008 al 07/01/2009	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 08/01/2009 al 08/07/2009	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 09/07/2009 al 20/12/2009	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 21/12/2009 al 07/09/2010	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 08/09/2010 al 08/11/2015	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 08/02/2024	tà	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 28, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 71,01 Piano 2

Proprietà fino al 05/11/1967;
 Proprietà fino al 15/07/2008;
 Proprietà . fino al 08/09/2010.

Il diritto di nuda proprietà di sulla unità immobiliare gravata da diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra per effetto della morte della Sig.ra deceduta in data si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto ala medesima spettante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (FOGLIO 13 PARTICELLA 27)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1984 al 15/07/2008		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 27 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 01 80 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/07/2008 al 08/09/2010		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 27 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 01 80 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01
Dal 08/09/2010 al 08/02/2024		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 27 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 01 80 Reddito dominicale € 0,02 Reddito agrario € 0,01

Proprietà fino al 05/11/1967;
Proprietà fino al 15/07/2008;
Proprietà fino al 08/09/2010.

Il diritto di nuda proprietà di sull'unità immobiliare gravata da diritto di usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra per effetto della morte della Sig.ra deceduta in data 06/08/1992 si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto ala medesima spettante.

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	28	4		A4	2	2,5 vani	48 mq	71,01 €	2	

Dati identificativi			Catasto terreni (CT)							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	27				Incolto produttivo		01 80 mq	0,02 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per il subalterno 4 (*nell'ambiente d'ingresso che originariamente era un ambiente cucina/soggiorno è stato ricavato un soppalco nel sottotetto*).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

L'unità immobiliare al subalterno 4 ed il relativo magazzino risultano liberi e non utilizzati; il terreno posto nella sottostante valle risulta incolto e ricoperto da una folta vegetazione; il terreno risulta attraversato da un fosso.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare al subalterno 4 posta al piano secondo appare normale; il terreno nella sottostante valle (*particella 27*) risulta ricoperto da una fitta vegetazione, risulta attraversato da un fosso e risulta difficile da raggiungere.

L'unità immobiliare necessita di lavori di ripristino a partire dall'ambiente di ingresso; nell'attuale ambiente adibito a camera da letto dovrà essere rimosso il soppalco e ripristinato l'ambiente cucina/soggiorno dell'unità immobiliare originaria (*scarico per la cucina*).

Tutti gli ambienti necessitano di interventi di rasatura e tinteggiatura interna; l'interno di una delle finestre della camera da letto sul fronte sud-est risulta chiuso da una struttura in cartongesso sarà pertanto necessario il suo ripristino.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati, in quanto quelli esistenti sono stati concepiti per un'abitazione che comprendeva anche il subalterno 5.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare al piano secondo è parte integrante necessita di interventi di manutenzione straordinaria sul tetto di copertura ed il ripristino delle facciate per una riqualificazione di un palazzo storico che presenta elementi di ottima fattura; per quanto concerne il terreno è necessaria una pulizia con rimozione della fitta vegetazione presente e manutenzione in prossimità del passaggio del fosso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal corpo scala e dai corridoi che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari poste nei vari piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate al piano secondo si presentano in condizioni normali, il terreno nella sottostante valle risulta ricoperto da una folta vegetazione; per quanto concerne la manutenzione appare necessario il rifacimento del tetto di copertura e delle facciate del fabbricato e la pulizia del terreno.

Da precisare che le condizioni dell'abitazioni sono variate dal primo sopralluogo all'attuale stato dopo l'ordine di liberazione; gli interventi edilizi del 23 e 24 maggio 2025 hanno consentito il ripristino delle due unità immobiliari.

Nell'unità immobiliare al subalterno 4 è stato ricavato un soppalco nel sottotetto; il fabbricato ha una struttura portante in muratura, elementi in cemento armato e travature in legno.

Il fabbricato è stato costruito a partire dalla fine dell'ottocento e pertanto realizzato in fasi diverse e con materiali vari.

Le pareti interne sono in laterizi forati con pareti intonacate e tinteggiate; le finiture sono riconducibili alla ristrutturazione avvenuta nel 2008 con pavimenti in monocottura, battiscopa e pareti intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne gli infissi interni le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in pvc con persiane in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili interessati dal procedimento risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2008		Atto di Compravendita		Raccolta N°	
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio luigi D'Alessandro	15/07/2008	21683	14388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	22/07/2008	43350	24790		
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/09/2010		Atto di compravendita		Raccolta N°	
		Rogante	Data	Repertorio N°	
		Notaio Luigi D'Alessandro	08/09/2010	24619	17105
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/09/2010	53604	31087
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto del 2008 del Notaio Luigi D'Alessandro i Sigg. vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili al foglio 13 particella 28 sub. 4 e particella 27 all

Con l'atto del 2010 del Notaio Luigi D'Alessandro la vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili al foglio 13 particella 28 sub. 4 e sub. 5 e particella 27 alla

Al Sig. piena proprietà dell'immobiliare al foglio 13 particella 27 e diritto di nuda proprietà sull'immobile al foglio 13 particella 28 sub.4.

Successione ex lege in morte del Sig. apertasi il 05/11/1967 (dichiarazione registrata all'Ufficio del Registro di Palestrina al n° 70 vol. 283 e trascritta a Roma il 17/06/1968 ai nn. 56142/37209 quale accettazione tacita).

Eredi

Relativamente all'immobile al foglio 13 particella 28 sub. 4 con riferimento alla nuda proprietà con la morte della Sig.ra si verificava il ricongiungimento della nuda proprietà del diritto di usufrutto alla medesima spettante.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 02/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia mutuo

Iscritto a Roma il 10/09/2010

Reg. gen. 53605 - Reg. part. 12714

Quota: 1 di 1

Importo: € 180.000,00

A favore di BCC di Palestrina

Contro

Capitale: € 90.000,00

Spese: € 90.000,00

Percentuale interessi: 3,5555 %

Rogante: D'Alessandro Luigi

Data: 08/09/2010

N° repertorio: 24620

N° raccolta: 17106

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 21/04/2022

Reg. gen. 21768 - Reg. part. 15596

Quota: 1 di 1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare interessata dal procedimento si trova in un fabbricato nell'antico insediamento di Poli; in questa zona è possibile intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della Legge 1150/'42 e della 457/'78 estesi a tutto l'ambito o a parti di esso. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare interessata dal procedimento è parte integrante è stato edificato prima del 01/09/1967; le unità immobiliari sono state interessate da un intervento in D.I.A. (*prot.3040 del 06/09/2008*).

Relativamente alla D.I.A. del 2008 a seguito dell'accesso agli atti, nell'archivio dell'ufficio tecnico non risultano presenti elaborati grafici e dichiarazione di fine lavori; risulta presente la sola relazione tecnica asseverata del tecnico incaricato.

Con l'intervento del 2008 sono stati uniti i subalterni 4 e 5 e realizzati due soppalchi; le due unità immobiliari sono state unite ricavando un passaggio nella muratura portante che divide le due unità immobiliari (*con i lavori del 23 e 24 maggio 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari*).

L'intervento ha aumentato la superficie utile delle due unità immobiliari ed ha interessato la struttura portante del fabbricato; l'intervento pertanto è stato realizzato in assenza del titolo edilizio.

Non risulta possibile ottenere un permesso in sanatoria come previsto dall'art. 36 del D.P. R. 380 del 2001; è stato considerato un intervento di ripristino delle unità immobiliari con l'eliminazione dei soppalchi e la chiusura del passaggio ricavato nella struttura portante con il relativo eventuale consolidamento.

Per l'eliminazione del soppalco presente nel subalterno 4 è stato considerato un costo pari a 4.300,00 € (*demolizione delle parti in muratura e rimozione delle strutture in legno con relativo trasporto in discarica*).

Per gli interventi di ripristino sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia; per questo è stato considerato il costo di presentazione della pratica da parte di un tecnico qualificato comprensivo dei costi di presentazione della pratica stessa.

Il tecnico incaricato dovrà essere uno strutturista in quanto sarà necessaria una valutazione della sicurezza dell'intera unità strutturale del fabbricato (*da considerare che gli interventi del 2008 hanno interessato la struttura portante in prossimità della copertura*).

Per il palazzo in questione costruito alla fine dell'Ottocento/inizi Novecento sarà necessaria una valutazione tecnica sulla base di indagini strutturali come da indicazioni del Regolamento regionale 26 ottobre 2020 n°26 (*Art. 10 - Valutazione della sicurezza di edifici esistenti*).

I costi stimati per il tecnico e per la presentazione della pratica sono pari a 7.400,00 €. (*per i subalterni 4 e 5*).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 - Piano Secondo (*Subalterno 5*)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

-

CONFINI

Il subalterno 5 confina con il pianerottolo del piano secondo, con il relativo corridoio di accesso, con il piccolo ambiente a ridosso del corpo scala, con il subalterno 4 e con il subalterno 6 (*vedi planimetrie allegato 5*).

CONSISTENZA ABITAZIONE (FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 5)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,90 mq	35,40 mq	1	35,40 mq	0,00 m	
Magazzino	4,05 mq	5,90 mq	0,3	1,77 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				37,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,17 mq		

Per l'unità immobiliare al subalterno 5 posta al piano secondo al di sotto del tetto di copertura sono presenti delle altezze variabili; è stato ricavato un soppalco nel sottotetto.

Il soppalco in prossimità del subalterno 5 presenta un'altezza media di circa 2,30 m; l'altezza del soggiorno in corrispondenza del soppalco risulta di 2,35 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (FOGLIO 13 PARTICELLA 28 SUBALTERNO 5)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/12/1991		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale , mq Rendita € 0,08 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 15/07/2008		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale , mq Rendita € 31,00 Piano 2
Dal 16/07/2008 al 01/07/2009		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A6 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale , mq Rendita € 31,00
Dal 02/07/2009 al 01/07/2010		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 02/07/2010 al 08/09/2010		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale , mq Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 08/09/2010 al 08/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale , mq Rendita € 71,01 Piano 2
Dal 19/11/2015 al 08/02/2024		Catasto Fabbricati Sez. „ Fig. 13, Part. 28, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 7,01 Piano 2

Proprietà fino al 05/11/1967;
Proprietà fino al 15/07/2008;
Proprietà . fino al 08/09/2010.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	28	5		A4	2	2,5 vani		71,01 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per il subalterno 5 (nell'ambiente d'ingresso adibito a soggiorno/cucina è stato ricavato un soppalco nel sottotetto).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'unità immobiliare al subalterno 5 ed il relativo magazzino risultano liberi e non utilizzati.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare al subalterno 5 posta al piano secondo appare normale.

L'unità immobiliare necessita di lavori di ripristino, dovrà essere rimosso il soppalco ricavato nel sottotetto; da precisare che nell'unità immobiliare la cucina era riportata nell'ambiente esterno all'unità accessibile dal corridoio d'ingresso.

Tutti gli ambienti necessitano di interventi di rasatura e tinteggiatura interna; tutti gli impianti dovranno essere realizzati, in quanto quelli esistenti sono stati concepiti per un'abitazione che comprendeva anche il subalterno 4.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare al piano secondo è parte integrante necessita di interventi di manutenzione straordinaria sul tetto di copertura ed il ripristino delle facciate per una riqualificazione di un palazzo storico che presenta elementi di ottima fattura.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal corpo scala e dai corridoi che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari poste nei vari piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata al piano secondo si presenta in condizioni normali.

Da precisare che le condizioni dell'abitazione (*subalterni 4 e 5*) è variata dal primo sopralluogo all'attuale stato dopo l'ordine di liberazione; gli interventi edilizi del 23 e 24 maggio 2025 hanno consentito il ripristino delle due unità immobiliari.

Nell'unità immobiliare al subalterno 5 è stato ricavato un soppalco nel sottotetto; il fabbricato ha una struttura portante in muratura, elementi in cemento armato e travature in legno.

Il fabbricato è stato costruito a partire dalla fine dell'ottocento e pertanto realizzato in fasi diverse e con materiali vari.

Le pareti interne sono in laterizi forati con pareti intonacate e tinteggiate; le finiture sono riconducibili alla ristrutturazione avvenuta nel 2008 con pavimenti in monocottura, battiscopa e pareti intonacate e tinteggiate.

Per quanto concerne gli infissi interni le porte sono in legno mentre gli infissi esterni sono in pvc con persiane in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile interessato dal procedimento risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2008	Rogante Notaio luigi D'Alessandro	Atto di Compravendita		Raccolta N°	
		Data	Repertorio N°		
		15/07/2008	21682	14387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	22/07/2008	43349	24789
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 08/09/2010	Rogante Notaio Luigi D'Alessandro	Atto di compravendita		Raccolta N°	
		Data	Repertorio N°		
		08/09/2010	24619	17105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	10/09/2010	53604	31087
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Con l'atto del 2008 del Notaio Luigi D'Alessandro la Sig.ra vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al foglio 13 particella 28 sub. 5 alla .

Con l'atto del 2010 del Notaio Luigi D'Alessandro la vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili al foglio 13 particella 28 sub. 4 e sub. 5 e particella 27 alla

Successione ex lege in morte del Sig. apertasi il 05/11/1967 (dichiarazione registrata all'Ufficio del Registro di Palestrina al n° 70 vol. 283 e trascritta a Roma il 17/06/1968 ai nn. 56142/37209 quale accettazione tacita).
Eredi

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 02/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Cessione a garanzia mutuo
Iscritto a Roma il 10/09/2010
Reg. gen. 53605 - Reg. part. 12714
Quota: 1 di 1
Importo: € 180.000,00
A favore di BCC di Palestrina
Contro
Capitale: € 90.000,00
Spese: € 90.000,00
Percentuale interessi: 3,5555 %
Rogante: D'Alessandro Luigi
Data: 08/09/2010
N° repertorio: 24620
N° raccolta: 17106

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 21/04/2022
Reg. gen. 21768 - Reg. part. 15596
Quota: 1 di 1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare interessata dal procedimento si trova in un fabbricato nell'antico insediamento di Poli; in questa zona è possibile intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della Legge 1150/'42 e della 457/'78 estesi a tutto l'ambito o a parti di esso. In assenza di strumento attuativo sono consentiti solo intervenuti di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare interessata dal procedimento è parte integrante è stato edificato prima del 01/09/1967; le unità immobiliari sono state interessate da un intervento in D.I.A. (prot.3040 del 06/09/2008) per il quale non è stato successivamente presentato un fine lavori.

Con l'intervento del 2008 sono stati uniti i subalterni 4 e 5 e realizzati due soppalchi; le due unità immobiliari sono state unite ricavando un passaggio nella muratura portante che divide le due unità immobiliari. L'intervento ha aumentato la superficie utile delle due unità immobiliari ed ha interessato la struttura portante del fabbricato; l'intervento pertanto è stato realizzato in assenza del titolo edilizio.

Non risulta possibile ottenere un permesso in sanatoria come previsto dall'art. 36 del D.P. R. 380 del 2001; è stato considerato un intervento di ripristino delle unità immobiliari con l'eliminazione dei soppalchi e la chiusura del passaggio ricavato nella struttura portante con il relativo eventuale consolidamento.

Per l'eliminazione del soppalco presente nel subalterno 5 è stato considerato un costo pari a 3.600,00 € (*demolizione delle parti in muratura e rimozione delle strutture in legno con relativo trasporto in discarica*).

Per gli interventi di ripristino sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia; per questo è stato considerato il costo di presentazione della pratica da parte di un tecnico qualificato comprensivo dei costi di presentazione della pratica stessa.

Il tecnico incaricato dovrà essere uno strutturista in quanto sarà necessaria una valutazione della sicurezza dell'intera unità strutturale del fabbricato (*da considerare che gli interventi del 2008 hanno interessato la struttura portante in prossimità della copertura*).

Per il palazzo in questione costruito alla fine dell'Ottocento/inizi Novecento sarà necessaria una valutazione tecnica sulla base di indagini strutturali come da indicazioni del Regolamento regionale 26 ottobre 2020 n°26 (*Art. 10 - Valutazione della sicurezza di edifici esistenti*).

I costi stimati per il tecnico e per la presentazione della pratica sono pari a 7.400,00 € (*per i subalterni 4 e 5*).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti così costituiti:

- **Bene N° 1 – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 – (Foglio 13 Part.28 sub. 4)**
Terreno ubicato a Poli (RM) – Via delle Conce, snc (Foglio 13 Part. 27)

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 4 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Il terreno alla particella 27 risulta in planimetria adiacente per un breve tratto con la particella 28 ma l'accesso risulta possibile solo da una strada non carrabile che scende verso valle in prossimità dello slargo presente sul fronte di accesso; risulta ricoperto da una folta vegetazione ed attraversato da un fosso.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del nucleo più antico di Poli attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un corpo scala sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, giunti al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 4 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 5; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa il subalterno 5 con il subalterno 4*).

L'ingresso al sub. 4 consente l'accesso ad un'ambiente camera da letto con finestra dove all'interno una scala in legno permette l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto dove è presente una piccola finestra; questo ambiente rappresentava l'ambiente soggiorno/cucina dell'unità immobiliare originaria.

La porta interna permette l'accesso ad un piccolo corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad un'altra camera da letto con finestra e ad un bagno sempre con finestra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 28, Sub. 5, Categoria A4

al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 27, Qualità Incolto produttivo

Valore di stima dei beni: € 34.876,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Parte di abitazione Poli (RM) - Via delle Conce, 2 piano Secondo (subalterno 4)	44,68 mq	700,00 €/mq	€ 31.276,00	100,00%	€ 31.276,00
Bene N° 1 - Terreno Poli (RM) - Via delle Conce, snc (particella 27)	180,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore di stima:					€ 34.876,00

• **Bene N° 2 – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 – (Foglio 13 Part.28 sub. 5)**

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 5 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 5 è parte di un'abitazione che comprende anche il subalterno 4; all'interno dell'abitazione sono presenti due soppalchi ricavati nel sottotetto (*uno nel sub.4 ed uno nel sub. 5*).

Con riferimento all'abitazione presente, l'ingresso al sub. 5 permette l'accesso ad un ambiente soggiorno con cucina e bagno; una scala in legno consente l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto.

Un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante consente l'accesso al subalterno 4 dove sono presenti gli altri ambienti dell'abitazione (*disimpegno, camere da letto di cui una con soppalco e bagno*).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 28, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 28, Sub. 5, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 26.019,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Parte di abitazione Poli (RM) - Via delle Conce, 2 piano Secondo (subalterno 5)	37,17 mq	700,00 €/mq	€ 26.019,00	100,00%	€ 26.019,00
				Valore di stima:	€ 26.019,00

RIEPILOGO LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione Poli (RM) - Via delle Conce, 2 Piano Secondo (subalterno 4)	44,68 mq	700,00 €/mq	€ 31.276,00	100,00%	€ 31.276,00
Valore di stima (Abitazione subalterno 4):					€ 31.276,00
Spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica con eliminazione soppalco e ripristino (vedi pag. 11 e pag. 12)					-€ 8.000,00
Totale unità immobiliare alla particella 28 sub.4 a detrazione le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica					€ 23.276,00
Terreno Particella 27 Poli (RM) - Via delle Conce, snc	180,00 mq	20,00 €/mq	€ 3.600,00	100,00%	€ 3.600,00
Valore totale di stima (I):					€ 26.876,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito					-€ 2.687,60
Valore di stima:					€ 24.188,40

RIEPILOGO LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione Poli (RM) - Via delle Conce, 2 Piano Secondo (subalterno 4)	37,17 mq	700,00 €/mq	€ 26.019,00	100,00%	€ 26.019,00
Valore di stima (Abitazione subalterno 4):					€ 26.019,00
Spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica con eliminazione soppalco e ripristino (vedi pag. 17 e 18)					-€ 7.300,00
Totale unità immobiliari alla particella 28 sub.5 a detrazione le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica					€ 18.719,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito					-€ 1.871,90
Valore di stima:					€ 16.847,10

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.

Riano, li 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ambrifi Remo

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 – Piano Secondo (*Foglio 13 P.IIa 28 sub. 4*)

Terreno ubicato a Poli (RM) – Via delle Conce, snc (*Foglio 13 P.IIa 27*)

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 4 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Il terreno alla particella 27 risulta in planimetria adiacente per un breve tratto con la particella 28 ma l'accesso risulta possibile solo da una strada non carrabile che scende verso valle in prossimità dello slargo presente sul fronte di accesso; risulta ricoperto da una folta vegetazione ed attraversato da un fosso.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvallazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 4 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 5; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa gli ambienti del soggiorno presenti nel sub. 5 con gli ambienti della zona notte del sub. 4*).

L'ingresso al sub. 4 consente l'accesso ad un'ambiente camera da letto con finestra dove all'interno una scala in legno permette l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto dove è presente una piccola finestra; questo ambiente rappresentava l'ambiente soggiorno/cucina dell'unità immobiliare originaria.

La porta interna permette l'accesso ad un piccolo corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad un'altra camera da letto con finestra e ad un bagno sempre con finestra.

- **Bene N° 2** – Abitazione ubicata a Poli (RM) - Via delle Conce, 2 – (Foglio 13 Part.28 sub. 5)

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 5 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 5 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 4; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa gli ambienti del soggiorno presenti nel sub. 5 con gli ambienti della zona notte del sub. 4*).

L'ingresso al sub. 5 consente l'accesso ad un ambiente soggiorno con cucina e bagno, è presente una finestra in corrispondenza della cucina; una scala in legno consente l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Ubicazione:
Diritto reale:**Tipologia immobile:****Stato conservativo:****Descrizione:****Vendita soggetta a IVA:**
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**Bene N° 1 – Abitazione (sub.4) e terreno (particella 27)**

Poli (RM) - Via delle Conce, 2, piano Secondo

Quota**Superficie**

44,68 mq (Abitazione)

180,00 mq (Terreno)

Appartamento
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 13, Part. 28, Sub. 4,
Identificato al catasto Terreni -
Fg. 13, Part. 27, Qualità Incolto
produttivo

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare al subalterno 4 posta al piano secondo appare normale; il terreno nella sottostante valle (*particella 27*) risulta ricoperto da una fitta vegetazione, risulta attraversato da un fosso e risulta difficile da raggiungere.

L'unità immobiliare necessita di lavori di ripristino a partire dall'ambiente di ingresso; nell'attuale ambiente adibito a camera da letto dovrà essere rimosso il soppalco e ripristinato l'ambiente cucina/soggiorno dell'unità immobiliare originaria (*scarico per la cucina*).

Tutti gli ambienti necessitano di interventi di rasatura e tinteggiatura interna; l'interno di una delle finestre della camera da letto sul fronte sud-est risulta chiuso da una struttura in cartongesso sarà pertanto necessario il suo ripristino.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati, in quanto quelli esistenti sono stati concepiti per un'abitazione che comprende anche il subalterno 5.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare al piano secondo è parte integrante necessita di interventi di manutenzione straordinaria sul tetto di copertura ed il ripristino delle facciate per una riqualificazione di un palazzo storico che presenta elementi di ottima fattura; per quanto concerne il terreno è necessaria una pulizia con rimozione della fitta vegetazione presente e manutenzione in prossimità del passaggio del fosso.

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 4 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Il terreno alla particella 27 risulta in planimetria adiacente per un breve tratto con la particella 28 ma l'accesso risulta possibile solo da una strada non carrabile che scende verso valle; risulta ricoperto da una folta vegetazione ed attraversato da un fosso. Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvalazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni. Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy. A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano è presente l'unità immobiliare interessata dal procedimento con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*). Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani. Dal lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*), sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala; nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi. Le unità immobiliari ai sub. 4 e 5 erano parte di un'unica abitazione a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari. I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa i subalterni 4 e 5*). L'ingresso al sub. 4 consente l'accesso ad un'ambiente camera da letto con finestra dove all'interno una scala in legno permette l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto dove è presente una piccola finestra; questo ambiente rappresentava l'ambiente soggiorno/cucina dell'unità immobiliare originaria.

La porta interna permette l'accesso ad un piccolo corridoio/disimpegno che consente l'accesso ad un'altra camera da letto con finestra e ad un bagno sempre con finestra.

SI

LOTTO 2

Bene N° 2 – Abitazione (sub.5)

Ubicazione:

Diritto reale:

Tipologia immobile:

Stato conservativo:

Descrizione:

**Vendita soggetta a IVA:
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

Poli (RM) - Via delle Conce, 2, piano Secondo

Quota

Superficie

37,17 mq (Abitazione)

Appartamento

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 28, Sub. 5,

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare al subalterno 5 posta al piano secondo appare normale.

L'unità immobiliare necessita di lavori di ripristino, dovrà essere rimosso il soppalco ricavato nel sottotetto; da precisare che nell'unità immobiliare la cucina era riportata nell'ambiente esterno all'unità accessibile dal corridoio d'ingresso.

Tutti gli ambienti necessitano di interventi di rasatura e tinteggiatura interna; tutti gli impianti dovranno essere realizzati, in quanto quelli esistenti sono stati concepiti per un'abitazione che comprendeva anche il subalterno 4.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare al piano secondo è parte integrante necessita di interventi di manutenzione straordinaria sul tetto di copertura ed il ripristino delle facciate per una riqualificazione di un palazzo storico che presenta elementi di ottima fattura.

L'unità immobiliare al foglio 13 particella 28 subalterno 5 si trova al secondo piano di un fabbricato in Via delle Conce, 2 nel comune di Poli (*comune della Città Metropolitana di Roma*); il fabbricato di cui è parte integrante si trova nel nucleo più antico dell'insediamento di Poli.

Percorrendo Via Roma è possibile accedere a Circonvallazione Gramsci (SP49A), percorsi circa 200 metri si arriva al di sotto della chiesa di Sant'Antonio Abate poco più avanti si giunge ad una biforcazione al di sotto delle mura del nucleo più antico con al di sopra la Chiesa di San Giovanni.

Nella biforcazione si congiungono le due strade che delimitano il nucleo più antico di Poli, la Circonvallazione Kennedy e la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII; la prima consente il raggiungimento di Piazza Conti che si trova al di sotto di Palazzo Conti (*edificio principale dell'antica rocca di Poli*).

Da Piazza Conti che consente l'accesso al nucleo antico è possibile scendere verso valle sempre a ridosso del comune attraverso la Circonvallazione Papa Giovanni XXIII che giunge in Via delle Conce in prossimità del ricongiungimento con la Circonvallazione Kennedy.

A ridosso di un piccolo slargo ed una piccola piazzetta è presente il palazzo dove al secondo piano sono presenti le due unità immobiliari interessate dal procedimento (*subalterni 4 e 5*) con l'adiacente Chiesa di Sant'Antonio Abate; un percorso non carrabile consente l'accesso al terreno posto nella sottostante valle (*terreno adiacente ma non accessibile direttamente dalla particella 28*).

Il palazzo costruito probabilmente alla fine dell'Ottocento adiacente alla Chiesa di Sant'Antonio Abate è stato utilizzato in passato come dimora dei prelati; risulta composto da quattro piani.

Attraverso un accesso sul lato nord-est del fabbricato è possibile accedere al palazzo, un corpo scala consente l'accesso ai vari piani; al secondo piano attraverso un pianerottolo con finestra è possibile accedere ad un corridoio che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti (*sub. 4, 5 e 6*); sempre dal corridoio è possibile accedere a due magazzini (*pertinenze dei subalterni 4 e 5*) e ad un piccolo ambiente (*superficie condominiale*) a ridosso del corpo scala.

Nel piccolo ambiente a ridosso del corpo scala è presente una piccola finestratura; all'interno è presente una griglia con tubo flessibile inox per l'eliminazione dei fumi.

L'unità immobiliare al subalterno 5 era parte di un'unica abitazione insieme al subalterno 4; a seguito dei lavori eseguiti il 23 e 24 maggio del 2025 sono state ripristinate le due unità immobiliari.

I lavori di ripristino hanno riguardato la chiusura di un piccolo passaggio con arco ricavato nella spessa muratura portante (*il passaggio univa gli ambienti del soggiorno presenti nel sub. 5 con gli ambienti della zona notte del sub. 4*).

L'ingresso al sub. 5 consente l'accesso ad un ambiente soggiorno con cucina e bagno, è presente una finestra in corrispondenza della cucina; una scala in legno consente l'accesso ad un soppalco ricavato nel sottotetto.

SI