TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 5

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 5

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 6

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 6

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 6

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 7

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 7

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 8

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 10

Precisazioni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 10

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 11

Patti 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 11

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 17
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 18
Regolarità edilizia 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 20
Stima / Formazione lotti 20
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2023 del R.G.E. 24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.185,00 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T 26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Gallicano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T (Coord. Geografiche: 41°57'31.7"N 12°48'25.8"E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T (Coord. Geografiche: 41°57'31.7"N 12°48'25.8"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Appartamento piano terra, servito da servizi generali, presenza parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Posto auto esterno, di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

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

-

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'appartamento confina:
Nord: Strada statale Via Valeria;
Sud: Ferrovia Tivoli - Pescara;
Est ed Ovest : facciate del fabbricato in aderenza ad altre u.i.u.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

L'appartamento confina:
Nord: Strada statale Via Valeria;
Sud: Ferrovia Tivoli - Pescara;
Ovest : posto auto Fg. 75 - Part.lla 13 - sub. 511

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,62 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	3,50 m	T
			Totale superficie convenzionale:	46,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	46,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	5,50 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5,50 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/05/1975** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 170 Rendita € 1,08 Piano T
Dal **01/01/1992** al **12/07/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 170 Rendita € 421,42 Piano T
Dal **12/07/1993** al **19/05/2000**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 170 Rendita € 421,42 Piano T
Dal **19/05/2000** al **07/08/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano T
Dal **07/08/2004** al **31/05/2011**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano T
Dal **31/05/2011** al **31/05/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano T
Dal **31/05/2012** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/10/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 504 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 325,37 Piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali, poichè in data 26/03/2018 è deceduta la sig.ra e non risultano essere riportati i dati catastali dell'immobile nella denuncia di successione, risultà pero' accettazione tacita dell'eredità, pertanto l'unico proprietario esclusivo dell'immobile è il sig.
Per sanare la carenza burocratica/fiscale e rettificare l'intestazione catastale è necessario integrare la dichiarazione di successione con gli immobili esecutati e contestualmente presentare le relative domanda di voltura catastale c/o l'agenzia del territorio di Roma.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/05/1975** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Rendita € 1,26 Piano T
Dal **01/01/1992** al **12/07/1993**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Rendita € 488,36 Piano T
Dal **12/07/1993** al **11/04/2003**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 5 Categoria C2 Cl.2, Cons. 197 Rendita € 488,36 Piano T
Dal **11/04/2003** al **15/07/2004**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 510 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 21,59 Piano T
Dal **15/07/2004** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 510 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 21,59 Piano T
Dal **09/11/2015** al **10/10/2024**		Catasto **Fabbricati** Fg. 75, Part. 13, Sub. 510 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 21,59 Piano T

I titolari catastali NON corrispondono a quelli reali, poichè in data 26/03/2018 è deceduta la sig.ra e non risultano essere riportati i dati catastali dell'immobile nella denuncia di successione, risultà pero' accettazione tacita dell'eredità, pertanto l'unico proprietario esclusivo dell'immobile è il sig. .
Per sanare la carenza burocratica/fiscale e rettificare l'intestazione catastale è necessario integrare la dichiarazione di successione con gli immobili esecutati e contestualmente presentare le relative domanda di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

voltura catastale c/o l'agenzia del territorio di Roma.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	13	504		A3	1	3,5	46 mq	325,37 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	13	510		C6	1	11	11 mq	21,59 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 167, secondo comma c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 167, secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo, risulta disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo, risulta in uso all'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della presente, ubicata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, alla data del sopralluogo si è potuto verificare che all'interno non vivesse nessuno da diverso tempo e quindi sporca e con la presenza di rifiuti di vario genere.
Strutturalmente si presenta in normali condizioni, ove si evincie anche da un'avvenuta ristrutturazzione effettuata da non molto tempo.
Il portone di accesso dell'unità immobiliare, in legno e vetri, si trova direttamente sulla Via Valeria e piu' precisamente al civico n. 8. Entrando da detto portone, e salendo cinque scalini si giunge ad un disimpegno, sul lato destro si accede ad una cameretta, al centro si arriva al soggiorno, per poi accedere ad un altro locale ad uso cucina ed al locale w.c.
La pavimentazione dell'unità imm.re è in monocottura, tranne il locale w.c. ed i rivestimenti dello stesso realizzati con piastrelle in gres.
Pareti intonacate e tinteggiate.
L'abitazione presenta impianti tecnologici quali idrico elettrico e termico, non è stato possibile testarne il funzionamento poichè le utenze sono tutte distaccate.
Si rileva la presenza di importanti infiltrazioni di acqua nel locale cucina parete ubicata a Sud e soffitto tali da creare muffe ed il rigonfiamento dell'intonaco.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, ospita diversi posti auto tra cui qullo oggetto della presente procedura individuato con il sub. n. 10, si presenta recintata e dotata di accesso carrabile/pedonale.
Per raggiungere il posto auto esterno, si transita sulla Via Valeria, accedendo il cancello carrabile ubicato al civico n. 12 per poi raggiungere il posto auto assegnato.
L'area ed il posto auto risultano pavimentati in battuto di cemento.

PARTI COMUNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'appartamento risulta inserito in un fabbricato residenziale avente parti in comune quali la copertura e le facciate dello stabile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Il posto auto risulta inserito in un contesto condominiale avente altre parti comuni (area di manovra, accesso carrabile/pedonale ecc..).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

ESPOSIZIONE
Nord: Strada statale Via Valeria;
Sud: Ferrovia Tivoli - Pescara;
Est ed Ovest : facciate del fabbricato in aderenza ad altre u.i.u.
Altezza utile interna: ml. 3,50;
Strutture verticali: Muratura di pietrame;
Solai: in legno;
Copertura: a Falde in legno;
Manto di copertura: tegole in laterizi;
Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate (in cattivo stato);
Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
Infissi esterni ed interni: Portoncini d'ingresso in legno e vetri (vecchio tipo), porte interne in legno tamburato; finestre in alluminio con doppio vetro;
Scale: gradini di accesso in travertino;
Impianti tecnologici presenti: idrico, elettrico e termico, non è stato possibile testare il funzionamenton in quanto tutte le utenze sono distaccate.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

ESPOSIZIONE
Nord: Strada statale Via Valeria;
Sud: Ferrovia Tivoli - Pescara;
Ovest : posto auto Fg. 75 - Part.lla 13 - sub. 511

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Altezza utile interna: ml. 0,00;
Pavimentazione in battuto di cemento;
Cancello carrabile/pedonale in ferro.
Posto auto scoperto su area condominiale

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in uso all'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/09/1963** al **12/07/1993**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nt. Pomanti	30/09/1963	56323	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uff. Registro Tivoli	02/09/1964	781	147
Dal **12/07/1993** al **26/03/2018**		**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/07/1993		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	26/08/1994	31222	20945
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Tivoli	26/08/1994	26	90
Dal **26/03/2018** al **09/10/2024**		**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Tivoli	26/03/2018	215	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	29/08/2024	47768	35338
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/03/2018** al **09/10/2024**		**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			26/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	07/11/2019	54743	38278
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Tivoli	06/11/2019	1271	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.

Si precisa che nella dichiarazione di successione n. 26 Vol. 9990 del 26/08/1994 non vengono menzionati gli immobili siti in Comune di Tivoli, oggetto della presente procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

L'accettazione tacita dell'eredità RG 47768 - RP 35338 del 29/08/2024, identifica il sig. come unico proprietario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/09/1963** al **12/07/1993**		**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Nt. Pomanti	30/09/1963	56323	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Uff. Registro Tivoli	02/09/1964	781	147
Dal **12/07/1993** al **26/03/2018**		**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			12/07/1993		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	26/08/1994	31222	20945
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Tivoli	26/08/1994	26	90
Dal **26/03/2018** al **09/10/2024**		**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Tivoli	26/03/2018	215	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	29/08/2024	47768	35338
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **26/03/2018** al **09/10/2024**		**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

			26/03/2018		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	07/11/2019	54743	38278
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio registro di Tivoli	06/11/2019	1271	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.

Si precisa che nella dichiarazione di successione n. 26 Vol. 9990 del 26/08/1994 non vengono menzionati gli immobili siti in Comune di Tivoli, oggetto della presente procedura.
L'accettazione tacita dell'eredità RG 47768 - RP 35338 del 29/08/2024, identifica il sig. come unico proprietario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
  Trascritto a Roma 2 il 17/12/2010
  Reg. gen. 72226 - Reg. part. 41992
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 30/06/2023
  Reg. gen. 36755 - Reg. part. 25955
  Quota: 1/1
  A favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Contro
Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Roma 2 il 29/08/2024
  Reg. gen. 47768 - Reg. part. 35338
  Quota: 3/4
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dei due pignoramenti immobiliari, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
n°2 formalità.
1) Oneri da corrispondere per cancellazione Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica: per un totale di € 294,00.
2) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: per un totale di € 294,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
  Trascritto a Roma 2 il 17/12/2010
  Reg. gen. 72226 - Reg. part. 41992
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 30/06/2023
  Reg. gen. 36755 - Reg. part. 25955
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Roma 2 il 29/08/2024
  Reg. gen. 47768 - Reg. part. 35338
  Quota: 3/4
  A favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente, consiste nella cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo e cancellazione dei due pignoramenti immobiliari, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:
n°2 formalità.
1) Oneri da corrispondere per cancellazione Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica: per un totale di € 294,00.
2) Oneri da corrispondere per cancellazione pignoramento immobili: per un totale di € 294,00

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tivoli (RM), approvato con Delibera Giunta Regionale n.956 del 06/07/1973 (E.U. n.23 del 10/09/1973), a zona E - sottozona E2.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tivoli (RM), approvato con Delibera Giunta Regionale n.956 del 06/07/1973 (E.U. n.23 del 10/09/1973), a zona E - sottozona E2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

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

L'immobile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato edificato antecedentemente all'Anno 1963.
In data 15/12/2004 sono state presentate c/o il Comune di Tivoli due istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/03:
- Prot. 61671/2004 Per il cambio della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione ed ampliamento per mq. 20,25 di superficie utile;
- Prot. 61673/2024 Per l'ampliamento di mq. 10,08 di superficie utile, dell'abitazione di cui al precedente prot. 61671/2004.
Di fatto i due protocolli 61671 e 61673 si riferiscono alla stessa unità immobiliare (uno per il cambio destinazione d'uso e l'altro per il modesto ampliamento interno).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Dall'accesso agli atti risulta che le istanze di condono edilizio in parte sono state integrate con le richieste comunali ed in parte ancora da terminare.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima richiesta di condono edilizio prot. 61671/2024 e 61673/2024.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

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

L'immobile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta essere stato edificato antecedentemente all'Anno 1963.
In data 15/12/2004 sono state presentate c/o il Comune di Tivoli due istanze di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326/03:
- Prot. 61671/2004 Per il cambio della destinazione d'uso da magazzino ad abitazione ed ampliamento per mq. 20,25 di superficie utile;
- Prot. 61673/2024 Per l'ampliamento di mq. 10,08 di superficie utile, dell'abitazione di cui al precedente prot. 61671/2004.
Di fatto i due protocolli 61671 e 61673 si riferiscono alla stessa unità immobiliare (uno per il cambio destinazione d'uso e l'altro per il modesto ampliamento interno).
Dall'accesso agli atti risulta che le istanze di condono edilizio in parte sono state integrate con le richieste comunali ed in parte ancora da terminare.
Trattasi comunque di posti auto scoperti senza nessuna edificazione realizzati su area residua condominiale.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e dall'estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T
  Appartamento piano terra, servito da servizi generali, presenza parcheggio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 504, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 50.600,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
  Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di agenzie imm.ri di zona.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T
  Posto auto esterno, di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 510, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.050,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di agenzie imm.ri di zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T	46,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 50.600,00	100,00%	€ 50.600,00
Bene N° 2 - Posto auto Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T	5,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 6.050,00	100,00%	€ 6.050,00
				Valore di stima:	€ 56.650,00

Valore di stima: € 56.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica per il completamento delle pratiche di condono edilizio Prot. 61671/61673 2024	2500,00	€
Voltura catastale (dopo l'integrazione della successione)	300,00	€

Valore finale di stima: **€ 48.185,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di n.6 agenzie imm.ri di zona.
Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fà parte, nonchè dalle aree esterne, si attribuisce un valore di stima di € 1100,00 al mq.

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.

Gallicano nel Lazio, li 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Morgante Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Dich. successione n. 26 - Vol. 90 del 25/10/1990 - Integrativa n. 5 Vol. 112 del 16/06/1994 - con relative note di trascrizione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato denunciata successione de senza nebzione degli immbili in oggetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure, planimetrie estratti di mappa catastali beni n. 1 e 2 (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie beni n. 1 e 2 (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria - Accettazione tacita eredità (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Urbanistica - ist. condono edilizio Prot. 61671/2004 e 61673/2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica, redatta da fotografo professionista. (Aggiornamento al 18/06/2024)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T
  Appartamento piano terra, servito da servizi generali, presenza parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 504, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tivoli (RM), approvato con Delibera Giunta Regionale n.956 del 06/07/1973 (E.U. n.23 del 10/09/1973), a zona E - sottozona E2.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T
  Posto auto esterno, di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 510, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area su cui sorge il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Tivoli (RM), approvato con Delibera Giunta Regionale n.956 del 06/07/1973 (E.U. n.23 del 10/09/1973), a zona E - sottozona E2.

Prezzo base d'asta: **€ 48.185,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.185,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Valeria, 8, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 504, Categoria A3	**Superficie**	46,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente, ubicata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare, alla data del sopralluogo si è potuto verificare che all'interno non vivesse nessuno da diverso tempo e quindi sporca e con la presenza di rifiuti di vario genere. Strutturalmente si presenta in normali condizioni, ove si evincie anche da un'avvenuta ristrutturazzione effettuata da non molto tempo. Il portone di accesso dell'unità immobiliare, in legno e vetri, si trova direttamente sulla Via Valeria e piu' precisamente al civico n. 8. Entrando da detto portone, e salendo cinque scalini si giunge ad un disimpegno, sul lato destro si accede ad una cameretta, al centro si arriva al soggiorno, per poi accedere ad un altro locale ad uso cucina ed al locale w.c. La pavimentazione dell'unità imm.re è in monocottura, tranne il locale w.c. ed i rivestimenti dello stesso realizzati con piastrelle in gres. Pareti intonacate e tinteggiate. L'abitazione presenta impianti tecnologici quali idrico elettrico e termico, non è stato possibile testarne il funzionamento poichè le utenze sono tutte distaccate. Si rileva la presenza di importanti infiltrazioni di acqua nel locale cucina parete ubicata a Sud e soffitto tali da creare muffe ed il rigonfiamento dell'intonaco.		
Descrizione:	Appartamento piano terra, servito da servizi generali, presenza parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Valeria, 12, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 13, Sub. 510, Categoria C6	**Superficie**	5,50 mq
Stato conservativo:	L'area esterna al fabbricato, in parte condominiale, ospita diversi posti auto tra cui qullo oggetto della presente procedura individuato con il sub. n. 10, si presenta recintata e dotata di accesso carrabile/pedonale. Per raggiungere il posto auto esterno, si transita sulla Via Valeria, accedendo il cancello carrabile ubicato al civico n. 12 per poi raggiungere il posto auto assegnato. L'area ed il posto auto risultano pavimentati in battuto di cemento.		
Descrizione:	Posto auto esterno, di pertinenza del bene n. 1 appartamento residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 8, PIANO T

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
  Trascritto a Roma 2 il 17/12/2010
  Reg. gen. 72226 - Reg. part. 41992
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 30/06/2023
  Reg. gen. 36755 - Reg. part. 25955
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA VALERIA, 12, PIANO T

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - Esecuzione in forma specifica**
  Trascritto a Roma 2 il 17/12/2010
  Reg. gen. 72226 - Reg. part. 41992
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 30/06/2023
  Reg. gen. 36755 - Reg. part. 25955
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MORGANTE MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b956f6f2281070fe9ae1760aa636f32